

Breetz

## Guesthouse on the Löcknitz

*Property ID: 25239210*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 998.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 9.620 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25239210 - 19309 Breetz**

## At a glance

Property ID	<b>25239210</b>
Living Space	<b>ca. 351 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>15</b>
Bedrooms	<b>9</b>
Bathrooms	<b>7</b>
Year of construction	<b>1815</b>

Purchase Price	<b>998.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Total Space	<b>ca. 554 m<sup>2</sup></b>
Modernisation / Refurbishment	<b>2012</b>
Condition of property	<b>Completely renovated</b>
Equipment	<b>Terrace, Balcony</b>

Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## Energy Data

[Energy Certificate](#)

[Legally not required](#)

Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



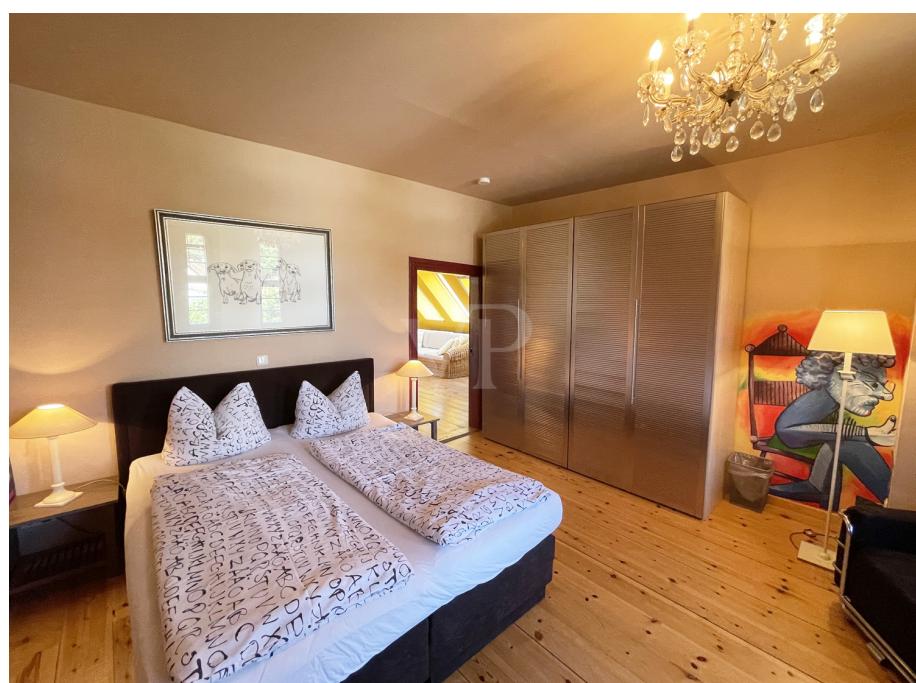
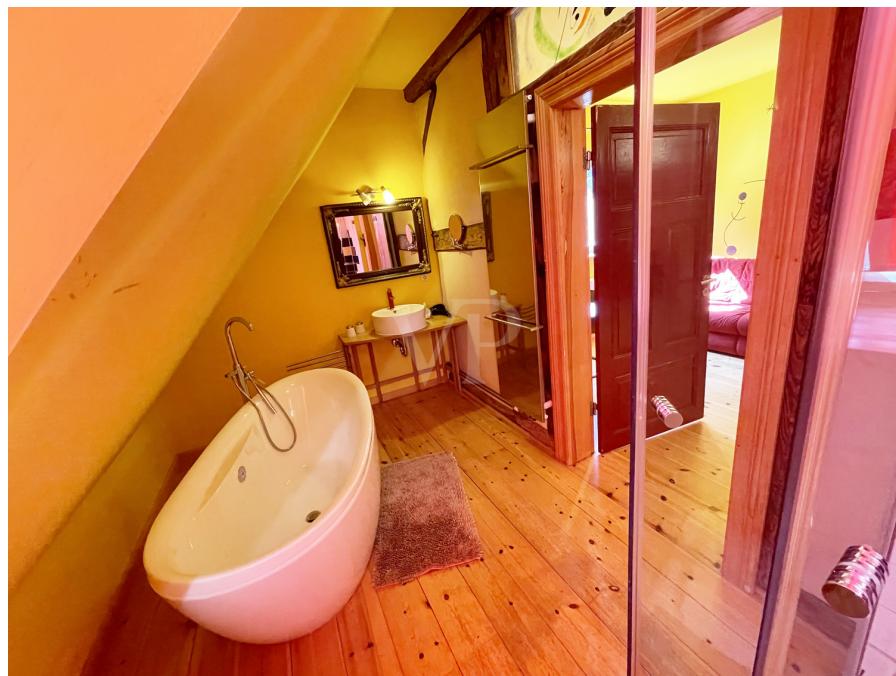
Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



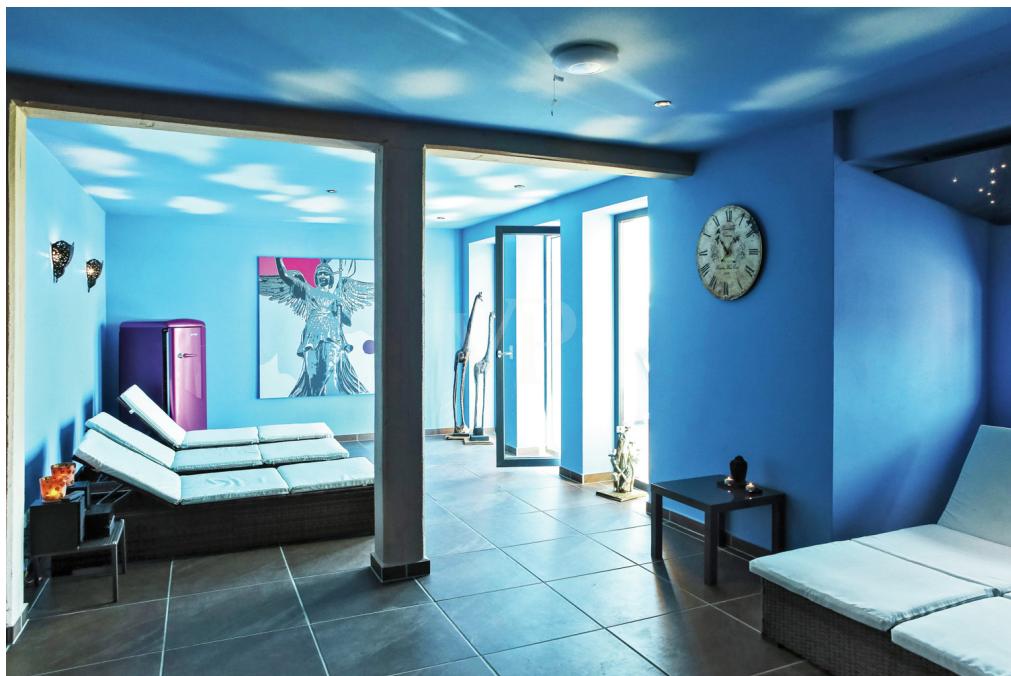
Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



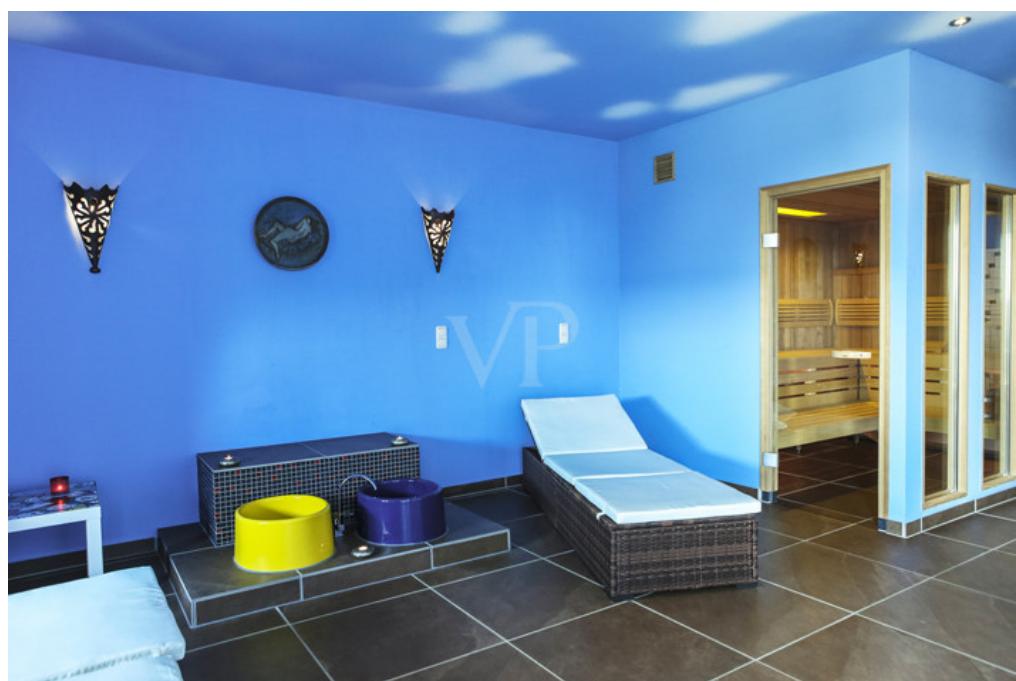
Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## The property



**Property ID: 25239210 - 19309 Breetz**

## A first impression

This unique property in an exceptional village, nestled in an extraordinary landscape, has been lovingly and meticulously restored by its owners with great expertise and attention to detail, adhering to historic preservation guidelines. For the past 10 years, this farmstead has been successfully operated as a seminar center and holiday rental. It comprises a detached, listed farmhouse dating back to around 1815 and several outbuildings. Extensive renovations were completed in 2012, although part of the barn/stable remains unfinished. The entire property consists of two parcels (6302 m<sup>2</sup> + 3318 m<sup>2</sup>). The larger parcel, containing the main building and outbuildings, is fully serviced and features a paved driveway and a cobbled courtyard. The smaller parcel contains the unfinished section of the barn/stable and part of another historic farmhouse. Here, the construction of an additional house is possible, something otherwise not permitted in the village. The property, including a meadow, borders a drainage ditch. Keeping animals is allowed. Current rental income is approximately €90,000 per year. The buyer would need to take over existing bookings and reservations for 2025. Inquiries for 2026 have already been received. The property can continue to operate as a holiday home, but is also ideal as a multi-generational residence, for combining living and working (high-speed internet), or for those seeking to escape city life and enjoy the countryside. The operator has the option of purchasing an additional house as a purely private residence. This will be negotiated separately if needed. Naturally, the property can also be used as a purely private residence later on.

Property ID: 25239210 - 19309 Breetz

## Details of amenities

Das Haupthaus ist ein Fachwerkhaus mit Ziegelsteinen ausgemauert und innen mit Lehmgefachen versehen. Die lehmverputzten Wände sind mit alten Techniken renoviert und offenporig, zur Erhaltung des guten Raumklimas, gestrichen worden. Der Dachstuhl ist aus Fichtenholz-Fachwerk und das Dach hat eine Biberschwanzindeckung. Viele restaurierte Stilelemente wurden erhalten, wie auch alte Fliesen- und Dielenböden. Das Haus ist teilunterkellert.

Das Haupthaus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und ist komplett eingerichtet und ausgestattet für die Ferienvermietung (über die Übernahme des Inventars muss gesondert verhandelt werden) . Das Haus ist modular aufgebaut und besteht im Obergeschoss aus einem Wohnstudio mit 10 Betten und 2 Apartments, jeweils mit Doppelbett und einer Schlafcouch. Die beiden separaten Doppelzimmer können sowohl zum großen Wohnstudio als auch zu einem Apartment hinzugefügt werden. Jedes Zimmer hat ein eigenes Bad. Alle Zimmer wurden unter dem Motto eines bekannten Malers gestaltet. Über diesen findet man dann auch die entsprechende Bett-Literatur vor. Im Dachgeschoss gibt es noch zwei kleine Doppelzimmer. Die Dusche ist vom Zimmer aus zu begehen, das WC mit Waschbecken ist ein separater Raum.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Apartments, jeweils mit eigener Küche und Bad. Es gibt zwei weitere Schlafzimmer mit Bad "en Suite", die einen Ausgang zur Terrasse haben. Neben der Diele in der Mitte des Hauses ist hier die große Wohnküche mit einem wunderschönen antiken Kachelofen mit Platz für bis zu 12 Personen untergebracht, sowie zwei Nebenräume und der Zugang zum Keller. Eine Treppe führt nach oben in die große Wohndiele mit vorgelagertem Balkon nach Süden. Die offene Gestaltung mit den imposanten Balken und warmen Dielenböden erzeugt eine einzigartig Atmosphäre. Beheizt wird das Anwesen mit einer modernen Gasheizung.

Das Stallgebäude/die Scheune ist aus dem Jahr 1965 und wurde massiv errichtet. Das Dach wurde teilweise mit Biberschwanz eingedeckt und mit einer Photovoltaik- und Solaranlagen nach Süden versehen.

In einem Teil des Stallgebäudes (ehemaliger Kälberstall mit 1200 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist der Seminar- und Wellnessbereich untergebracht.

Ein 40 m<sup>2</sup> großer Seminarraum bietet Platz für bis zu 40 Personen und hat eine komplett eingerichtete Küche. Der Wellnessbereich bietet eine Sauna und ein Dampfbad, sowie einen Aussen-Whirl-Pool. Es gibt ausreichend Platz für Entspannungsliegen (innen und aussen) und eine sonnige Terrasse mit Aussendusche.

Die restliche Fläche des massiv gebauten Stallgebäudes sowie das komplette Obergeschoss werden bisher nur als Lager genutzt und können weiter ausgebaut werden. Hier könnten weitere Räume und Wohnungen entstehen, deren Bewohner den

bestehenden Seminar- und Wellnessbereich nutzen könnten und somit eine noch bessere Auslastung möglich wäre. Entsprechende Pläne dafür liegen vor. Eine Garage für 2 PKWs und 8 Aussenstellplätze sind vorhanden.

**Property ID: 25239210 - 19309 Breetz**

## All about the location

Dieser Ort der Erholung liegt im Biosphärenreservat Elbtalaue, eine traumhafte, unberührte Flusslandschaft, auf einer Warft mit insgesamt 12 Häusern und zur Zeit nur 20 Einwohnern. Der Ort liegt zwischen Dömitz in Mecklenburg und Lenzen in Brandenburg nur 4 km von der Elbe entfernt. Das einzigartige Dorf liegt mit seinen historischen Bauernhäusern im Landschaftsschutzgebiet, deshalb darf dort nicht mehr neu gebaut werden mit Ausnahme der Bestandsflächen.

Diese wunderschöne Landschaft eignet sich für den sanften Tourismus und naturnahes Leben und Arbeiten.

Nur ca. 130 km von Hamburg, ca. 180 km von Berlin, ca 70 km von Schwerin und nur 100 km von der Ostsee entfernt.

Direkt vom Ort aus fährt 3 x täglich ein Bus.

Über die A24 nach Berlin-Hamburg (Autobahnanschluss Putlitz ca. 55 km)

Über die A14 nach Wismar-Magdeburg (Autobahnanschluss Grabow ca. 25 km)

Dannenberg 25 km

Wittenberge 30 km

Perleberg 30 km

Ludwigslust 35 km

In Lenzen, Dömitz und Wittenberge (Bahnhof) gibt es eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kitas, Grundschule und Gymnasium.

Krankenhäuser befinden sich in Dannenberg und Perleberg.

**Property ID: 25239210 - 19309 Breetz**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25239210 - 19309 Breetz**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)