

Breetz

Casa de huéspedes en Löcknitz

Número de propiedad: 25239210



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 998.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 351 m² • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.620 m²

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

De un vistazo

Número de propiedad	25239210	Precio de compra	998.000 EUR
Superficie habitable	ca. 351 m²	Casa	Casa rural
Habitaciones	15	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	9		
Baños	7		
Año de construcción	1815	Espacio total	ca. 554 m²
		Modernización / Rehabilitación	2012
		Estado de la propiedad	completamente restructurado
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

Datos energéticos

Certificado
energético

Legally not required

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

La propiedad



Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

Una primera impresión

Esta propiedad única, ubicada en un pueblo excepcional y enclavada en un paisaje extraordinario, ha sido restaurada con esmero y meticulosidad por sus propietarios, con gran experiencia y atención al detalle, siguiendo las directrices de conservación histórica. Durante los últimos 10 años, esta granja ha funcionado con éxito como centro de seminarios y alquiler vacacional. Consta de una casa de campo independiente, catalogada como patrimonio histórico, que data de alrededor de 1815, y varias dependencias. En 2012 se finalizaron amplias renovaciones, aunque parte del granero/establo aún no está terminada. La propiedad consta de dos parcelas (6302 m² + 3318 m²). La parcela más grande, que alberga el edificio principal y las dependencias, cuenta con todos los servicios, un camino de entrada pavimentado y un patio adoquinado. La parcela más pequeña alberga la sección inacabada del granero/establo y parte de otra casa de campo histórica. En esta última, es posible construir una casa adicional, algo que de otro modo no estaría permitido en el pueblo. La propiedad, que incluye un prado, bordea una zanja de drenaje. Se permite la tenencia de animales. Los ingresos actuales por alquiler son de aproximadamente 90.000 € anuales. El comprador deberá asumir las reservas existentes para 2025. Ya se han recibido solicitudes para 2026. La propiedad puede seguir funcionando como vivienda vacacional, pero también es ideal como residencia multigeneracional, para combinar vida y trabajo (con internet de alta velocidad), o para quienes buscan escapar de la ciudad y disfrutar del campo. El operador tiene la opción de adquirir una casa adicional como residencia privada. Esto se negociará por separado si es necesario. Naturalmente, la propiedad también puede utilizarse como residencia privada posteriormente.

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

Detalles de los servicios

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 Biberschwanzeindeckung. Viele restaurierte Stilelemente wurden erhalten, wie auch alte Fliesen- und Dielenböden. Das Haus ist teilunterkellert.

Das Haupthaus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 400 m² 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 m² Nutzfläche) ist der Seminar- und Wellnessbereich untergebracht.

Ein 40 m² 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.

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

Todo sobre la ubicación

Dieser Ort der Erholung liegt im Biospärenreservat 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.

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25239210 - 19309 Breetz

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com