

Breetz

# Maison d'hôtes sur le Löcknitz

---

**CODE DU BIEN: 25239210**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**PRIX D'ACHAT: 998.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 351 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.620 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239210	Prix d'achat	998.000 EUR
Surface habitable	ca. 351 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison rurale
Pièces	15	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	9	Surface total	ca. 554 m <sup>2</sup>
Salles de bains	7	Modernisation / Rénovation	2012
Année de construction	1815	État de la propriété	Entièrement rénové
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



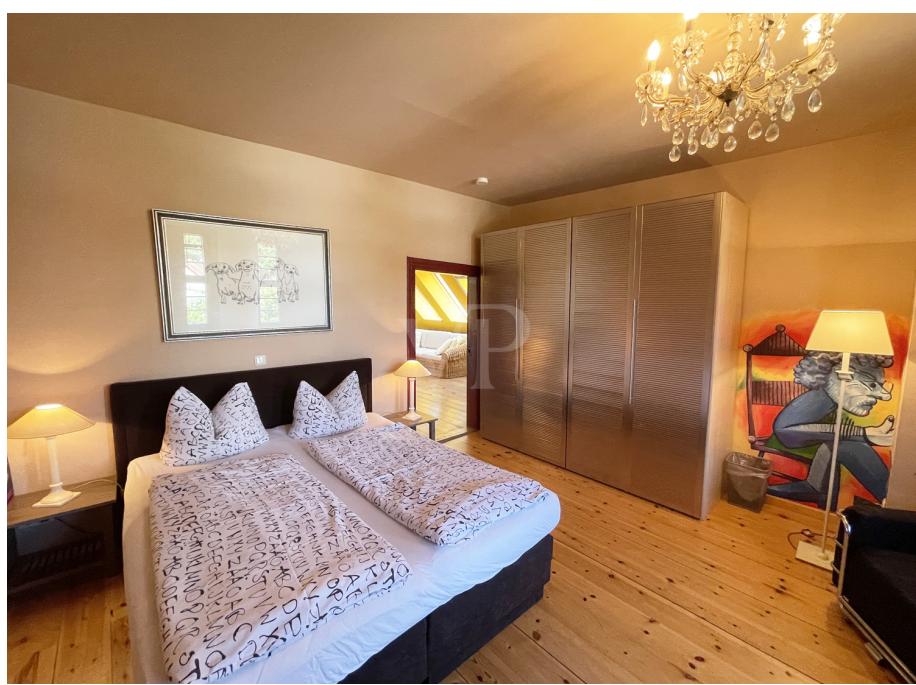
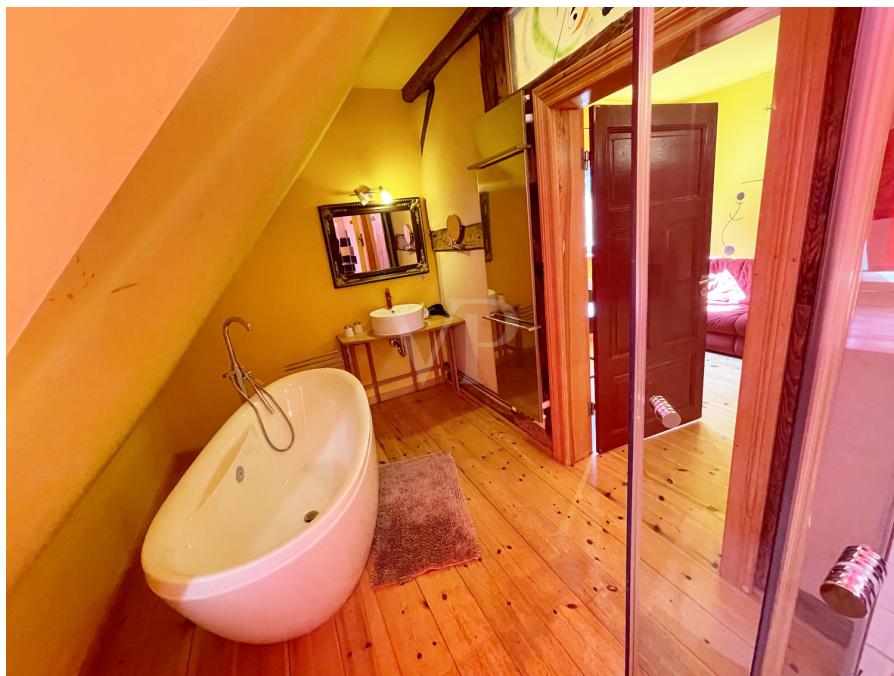
CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



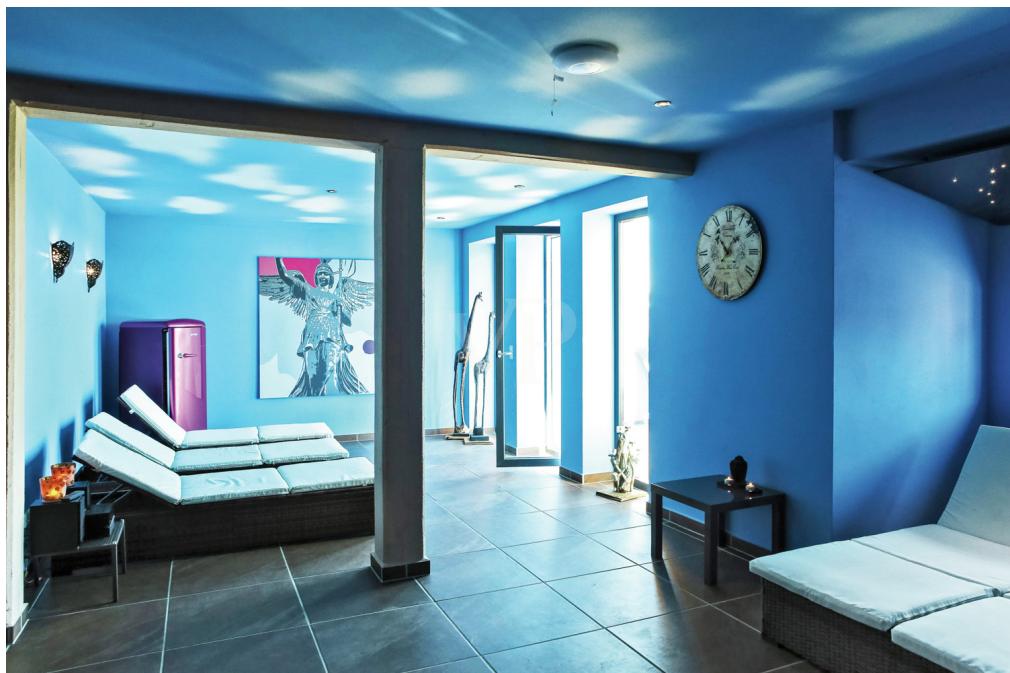
CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



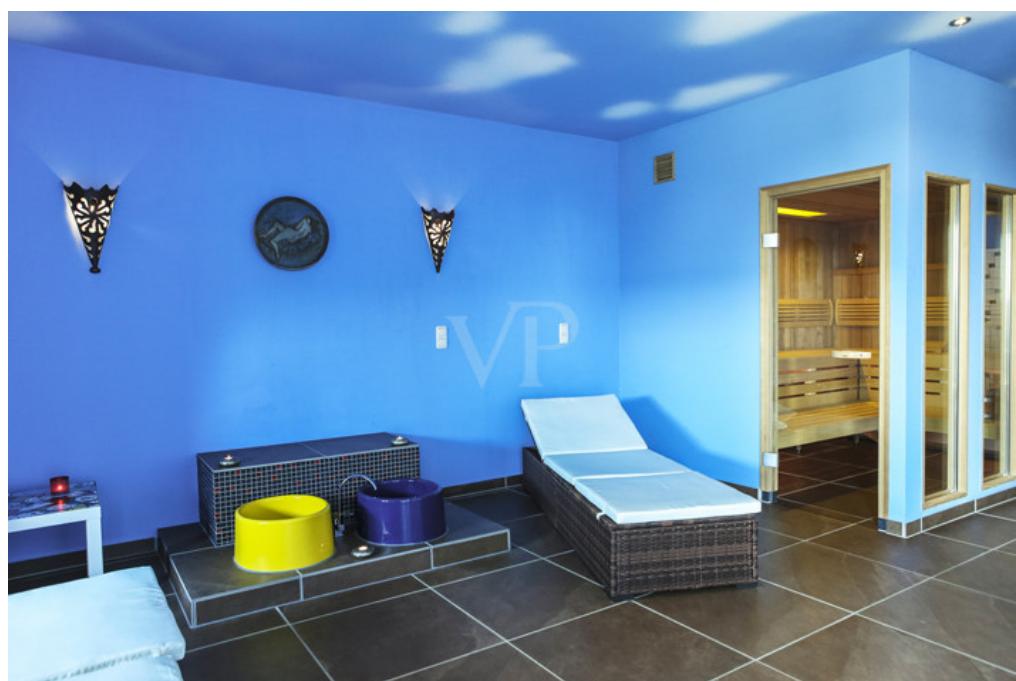
CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## Une première impression

Cette propriété unique, située dans un village exceptionnel et nichée dans un paysage extraordinaire, a été restaurée avec amour et méticulosité par ses propriétaires, qui ont fait preuve d'un grand savoir-faire et d'une attention particulière aux détails, dans le respect des règles de préservation du patrimoine. Depuis dix ans, cette ferme est exploitée avec succès comme centre de séminaires et location de vacances. Elle comprend une ferme indépendante classée, datant d'environ 1815, et plusieurs dépendances. D'importants travaux de rénovation ont été achevés en 2012, bien qu'une partie de la grange/écurie reste inachevée. La propriété se compose de deux parcelles (6 302 m<sup>2</sup> + 3 318 m<sup>2</sup>). La plus grande, qui abrite le bâtiment principal et les dépendances, est entièrement viabilisée et dispose d'une allée pavée et d'une cour pavée. La plus petite comprend la partie inachevée de la grange/écurie et une partie d'une autre ferme historique. La construction d'une maison supplémentaire y est possible, ce qui est par ailleurs interdit dans le village. La propriété, qui comprend une prairie, borde un fossé de drainage. L'élevage d'animaux est autorisé. Les revenus locatifs actuels s'élèvent à environ 90 000 € par an. L'acquéreur devra reprendre les réservations en cours pour 2025. Des demandes de renseignements pour 2026 ont déjà été reçues. La propriété peut continuer à être exploitée comme maison de vacances, mais elle est également idéale comme résidence multigénérationnelle, pour combiner vie et travail (internet haut débit), ou pour ceux qui souhaitent s'évader de la ville et profiter du calme de la campagne. L'exploitant a la possibilité d'acquérir une maison supplémentaire à titre de résidence principale. Cette option fera l'objet de négociations séparées, le cas échéant. Bien entendu, la propriété peut également être utilisée comme résidence principale ultérieurement.

CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## Détails des commodités

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 komplett 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.

**CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25239210 - 19309 Breetz**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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