

Wiesenburg

Kultur & Lebensqualität – Einzigartiges Anwesen direkt am Schlosspark

CODE DU BIEN: 26165026



PRIX D'ACHAT: 569.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 324 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.650 m²

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

- **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: 26165026 - 14827 Wiesenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26165026
Surface habitable	ca. 324 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1928

Prix d'achat	569.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 280 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	87.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

Une première impression

Manche Immobilien sind weit mehr als nur ein Gebäude – sie sind ein Ort der Begegnung, der Inspiration und der gelebten Geschichte. Direkt am idyllischen Schlosspark von Wiesenburg gelegen, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Visionen. Die liebevoll kernsanierte Scheune verbindet eindrucksvoll historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet Raum für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Ob als stilvoller Wohnsitz, kultureller Veranstaltungsort, Atelier, Seminarhaus oder als Kombination aus Wohnen und Gewerbe – hier entsteht ein einzigartiges Ambiente, das Besucher und Bewohner gleichermaßen begeistert.

Herzstück des Anwesens ist die im Jahr 2012 aufwendig kernsanierte Scheune aus dem Baujahr 1928 mit einer Wohnfläche von rund 324 m². Bereits beim Betreten beeindruckt der großzügige Gastraum mit 166 m² Nutzfläche und bis zu 7,20 m hohen Decken. Eine professionelle Bühne mit Licht- und Tontechnik, eine Bar sowie zahlreiche Sitzmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für kulturelle Veranstaltungen, Konzerte, Lesungen oder private Feiern. Die funktionale Einbauküche mit angrenzender Speisekammer sowie der direkte Zugang in den Garten ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Im Obergeschoss der Scheune erwartet Sie eine helle Wohnung bestehend aus einem, offenen Wohnbereich mit moderner Küche, zwei Schlafzimmern mit jeweils eigener Ankleide sowie ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung im Obergeschoss wurde 2023 im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Scheune gebaut und ist dementsprechend in einem neuwertigen Zustand. Der moderne Anbau erweitert die Nutzungsmöglichkeiten um vollständig ausgestattete Damen- und Herren-WCs und ein Duschbad im Erdgeschoss sowie ein helles Arbeits- oder Gästezimmer im Obergeschoss, welches über eine stilvolle Wendeltreppe erreichbar ist. Ein zweiter Rettungsweg erfüllt zudem die Anforderungen für den Veranstaltungsbetrieb.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Im Rahmen der Kernsanierung wurde großer Wert auf Energieeffizienz und Wohnkomfort gelegt. Eine moderne Pelletheizung aus 2023 in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima. Holzfenster mit Isolierverglasung sowie ein hochwertiger Vollwärmeschutz unterstreichen den energetischen Standard der Immobilie, die mit der Energieeffizienzklasse C eine solide Grundlage für eine nachhaltige Nutzung bietet.

Die besondere Atmosphäre dieses Anwesens wird maßgeblich durch seine bisherige Nutzung

geprägt. Als etablierte Kultur- und Begegnungsstätte hat sich die Immobilie zu einem geschätzten Treffpunkt für Konzerte, Ausstellungen, Workshops, Lesungen und gemeinschaftliche Veranstaltungen entwickelt. Die außergewöhnliche Architektur, die offene Raumgestaltung und das inspirierende Umfeld schaffen ideale Voraussetzungen für kreative Ideen und gesellschaftliches Miteinander. Gleichzeitig eröffnet die Kombination aus großzügigem Wohnbereich und Veranstaltungsflächen vielfältige Perspektiven für Unternehmer, Künstler, Gastronomen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten auf einzigartige Weise miteinander verbinden möchten.

Das rund 4.650 m² große Grundstück bildet den stimmungsvollen Rahmen dieses besonderen Ensembles. Etwa 3.500 m² entfallen auf den liebevoll angelegten Garten mit weitläufigen Freiflächen, zahlreichen Außensitzplätzen, einem kunstvoll gestalteten Labyrinth sowie einem privaten Rückzugsbereich. Das wohl außergewöhnlichste Merkmal ist jedoch die unmittelbare Lage am Schlosspark von Wiesenburg – der eigene Garten geht nahezu fließend in die historische Parkanlage über und vermittelt das Gefühl, Teil dieses einzigartigen Landschaftsparks zu sein. Das Schloss Wiesenburg befindet sich dabei nur wenige Schritte entfernt und verleiht dem gesamten Anwesen eine unverwechselbare Kulisse. Ergänzt wird das Angebot durch ein Vorderhaus mit rund 160 m² Nutzfläche sowie ein weiteres Nebengebäude mit etwa 120 m² Nutzfläche, die vielfältiges Ausbau- und Entwicklungspotenzial bieten. Ob zusätzliche Wohnflächen, Ferienapartments, Ateliers, Büros oder weitere Veranstaltungsräume – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, dieses außergewöhnliche Ensemble nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung)

Eine Immobilie wie diese ist weit mehr als ein Ort zum Wohnen – sie ist eine Bühne für Ideen, ein Zuhause mit Geschichte und eine seltene Gelegenheit, Wohnen, Kultur und unternehmerische Visionen an einem der schönsten Standorte Wiesenburgs auf einzigartige Weise miteinander zu verbinden.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir laden Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

Détails des commodités

ausgebaute Scheune:

- Wohnen & Gewerbe möglich
- derzeitige Kultur- und Begegnungsstätte
- Baujahr 1928
- Kernsanierung 2012
- Modernisierung 2023
- ca. 324 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- helle Räume
- offenes Raumgefühl

Erdgeschoss Scheune:

- großer Gastraum mit Bühne, Bar und Sitzmöglichkeiten (offizieller Wohnraum)
- Bühne mit Licht- und Tontechnik
- ca. 7,20 m hohe Decken im Bühnenbereich
- funktionale Einbauküche im Erdgeschoss
- Speisekammer
- direkter Zugang in den Garten

Obergeschoss Scheune:

- Ausbau 2023
- neuwertiger Zustand
- offener Wohnbereich im Obergeschoss
- helles Wohnzimmer mit offener Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Waschmaschinenanschluss
- zwei Schlafzimmer mit jeweils einer Ankleide

Anbau Erd- und Obergeschoss:

- voll ausgestattete Herren- und Damen-WCs
- Duschbad
- stilvolle Wendeltreppe zum OG im Anbau
- helles Arbeits- und Gästezimmer im Obergeschoss vom Anbau
- zweiter Rettungsweg im Obergeschoss

Technik:

- Pelletheizung aus 2023
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Vollwärmeschutz
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Energieeffizienzklasse C

- Glasfaseranschluss

Grundstück und Garten:

- ca. 4.650 m² Grundstücksfläche
- davon ca. 3.500 m² Garten
- große Freifläche mit Außensitzplätzen
- angelegtes Labyrinth
- privater Gartenbereich
- Ausbaupotenzial im Vorderhaus und Nebengebäude
(vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung)
- Vorderhaus mit ca. 160 m² Nutzfläche
- Nebengebäude mit ca. 120 m² Nutzfläche
- Innenhof mit PKW-Stellplätzen
- direkt angrenzender Schlosspark
- Schloss Wiesenburg in unmittelbarer Entfernung

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

Tout sur l'emplacement

Eingebettet in die sanft hügelige Landschaft des Hohen Flämings zählt Wiesenburg/Mark zu den reizvollsten Orten im Westen Brandenburgs. Historische Feldsteinkirchen, liebevoll erhaltene Gutshöfe und das bekannte Schloss Wiesenburg mit seinem beeindruckenden Landschaftspark verleihen dem Ort einen unverwechselbaren Charme. Umgeben von ausgedehnten Mischwäldern, klaren Bächen und weitläufigen Wander- sowie Radwegen bietet die Region einen außergewöhnlich hohen Erholungswert. Die Verbindung aus historischer Kulisse und unberührter Natur macht Wiesenburg zu einem idealen Wohnort für alle, die Ruhe, Lebensqualität und die Nähe zur Natur schätzen.

Trotz der naturnahen Lage verfügt Wiesenburg/Mark über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindertagesstätten, Schulen sowie Restaurants und Cafés sind direkt im Ort vorhanden. Über den Bahnhof bestehen regelmäßige Regionalbahnverbindungen unter anderem in Richtung Berlin und Dessau-Roßlau. Die nahegelegene Autobahn A9 ermöglicht zudem eine zügige Anbindung an Großstädte wie Potsdam, Berlin und Leipzig. Die umliegenden Ortschaften Bad Belzig und Brandenburg an der Havel sind über die gut ausgebauten Land- und Bundesstraßen schnell erreichbar. Damit verbindet Wiesenburg/Mark ländliche Idylle mit einer alltagstauglichen Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Kulturzentren.

ca. 15 Min bis Bad Belzig

ca. 40 Min. bis Brandenburg an der Havel

ca. 50 Min. bis Potsdam

ca. 60 Min. bis Berlin

ca. 60 Min. bis Leipzig

Regionalbahn ab Bahnhof Wiesenburg (Mark):

ca. 40 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 60 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 80–90 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 50 Min. bis Magdeburg Hauptbahnhof

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

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 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.

CODE DU BIEN: 26165026 - 14827 Wiesenburg

Contact

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

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com