

Breetz

## Vendégház a Löcknitz-en

**VP azonosító: 25239210**



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

**VÉTELÁR: 998.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 351 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 9.620 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25239210               |
| Hasznos lakótér | ca. 351 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 15                     |
| Hálószobák      | 9                      |
| Fürdoszobák     | 7                      |
| Építés éve      | 1815                   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 998.000 EUR   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teljes terület           | ca. 554 m <sup>2</sup>  |
| Modernizálás / felújítás | 2012  |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított   |
| Felszereltség            | Terasz, Erkély  |

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



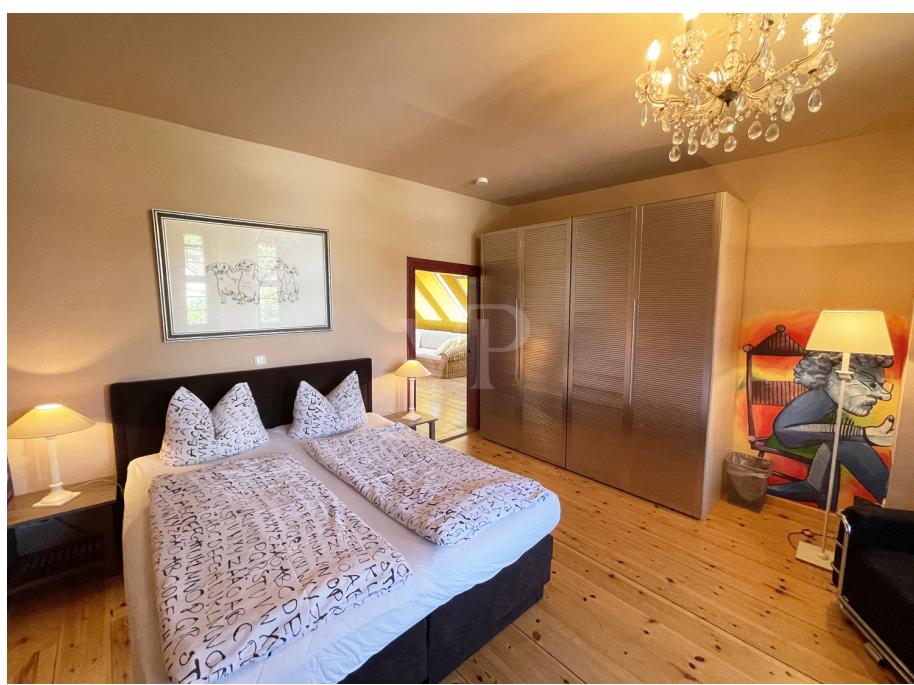
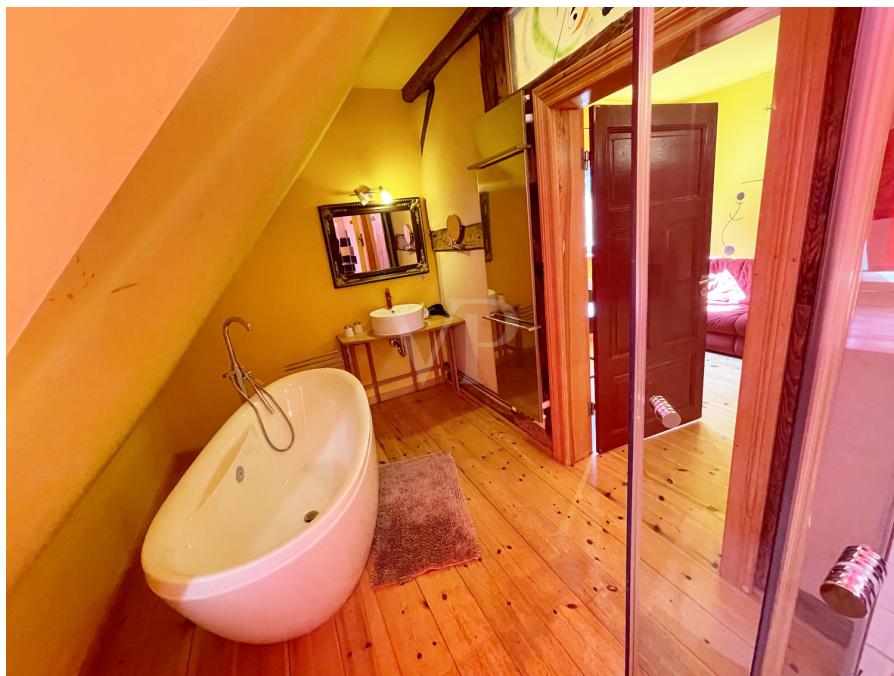
VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



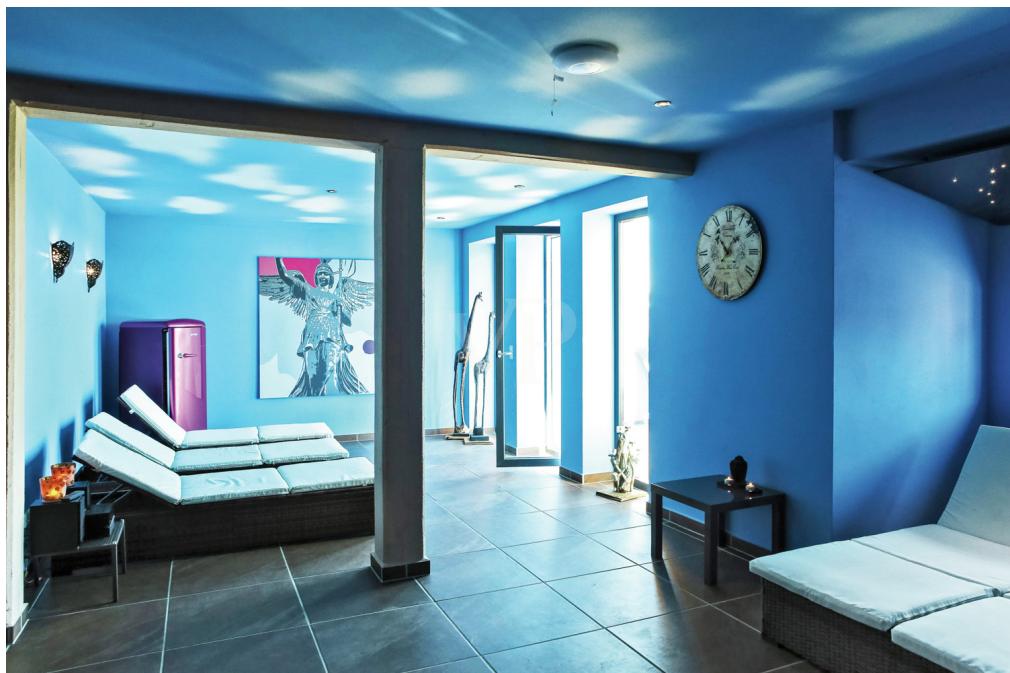
VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



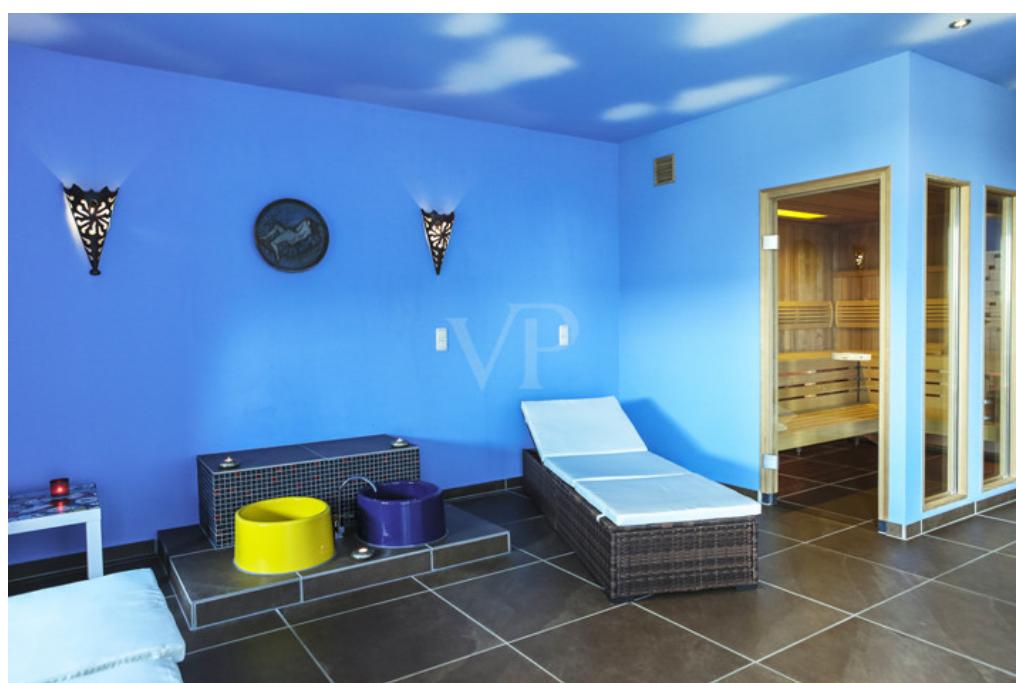
VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz**

## Az elso benyomás

Ez az egyedülálló ingatlan egy kivételes faluban, egy rendkívüli tájban megbúvó helyen, tulajdonosai nagy szakértelemmel és részletekre való odafigyeléssel, a muemlékvédelmi irányelvek betartásával, szeretettel és aprólékosan restaurálták. Az elmúlt 10 évben ez a tanya sikeresen működött szemináriumi központként és üdülőházként. Egy különálló, muemlékvédelem alatt álló, 1815 körüli parasztházból és számos melléképületből áll. A kiterjedt felújítások 2012-ben fejeződtek be, bár a pajta/istálló egy része még befejezetlen. A teljes ingatlan két parcellából áll (6302 m<sup>2</sup> + 3318 m<sup>2</sup>). A nagyobb telek, amely a foépületet és a melléképületeket tartalmazza, teljes körben karbantartott, és térkövezett kocsifelhajtóval és macskaköves udvarral rendelkezik. A kisebb telek a pajta/istálló befejezetlen részét és egy másik történelmi parasztház egy részét tartalmazza. Ide egy további ház építése is lehetséges, ami egyébként nem megengedett a faluban. Az ingatlan, beleértve a rétet is, egy vízelvezető árokkel határos. Állattartás megengedett. A jelenlegi bérleti bevétel körülbelül 90 000 euró évente. A vevőnek át kellene vennie a meglévo foglalásokat és foglalásokat 2025-re. A 2026-os megkereséseket már megkaptuk. Az ingatlan továbbra is nyaralóként üzemelhet, de ideális többgenerációs lakóhelyként is, a lakhatás és a munka kombinálására (nagy sebességu internet), vagy azok számára, akik el akarnak menekülni a városi életből és élvezni szeretnék a vidéket. Az üzemeltetőnek lehetősége van egy további ház megvásárlására, amely tisztán magánlakásként szolgálhat. Errol külön tárgyalnak, ha szükséges. Természetesen az ingatlan később tisztán magánlakásként is használható.

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25239210 - 19309 Breetz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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