

Breetz

Pensione sul Löcknitz

Codice oggetto: 25239210



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 998.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 351 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.620 m²

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239210
Superficie netta	ca. 351 m ²
Vani	15
Camere da letto	9
Bagni	7
Anno di costruzione	1815

Prezzo d'acquisto	998.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 554 m ²
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

Dati energetici

Certificazione
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



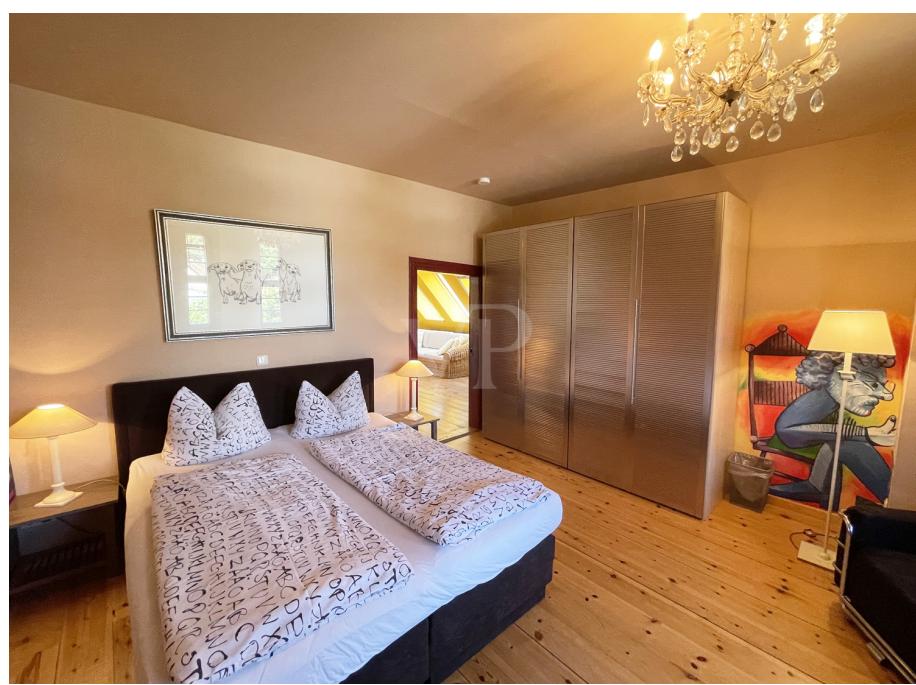
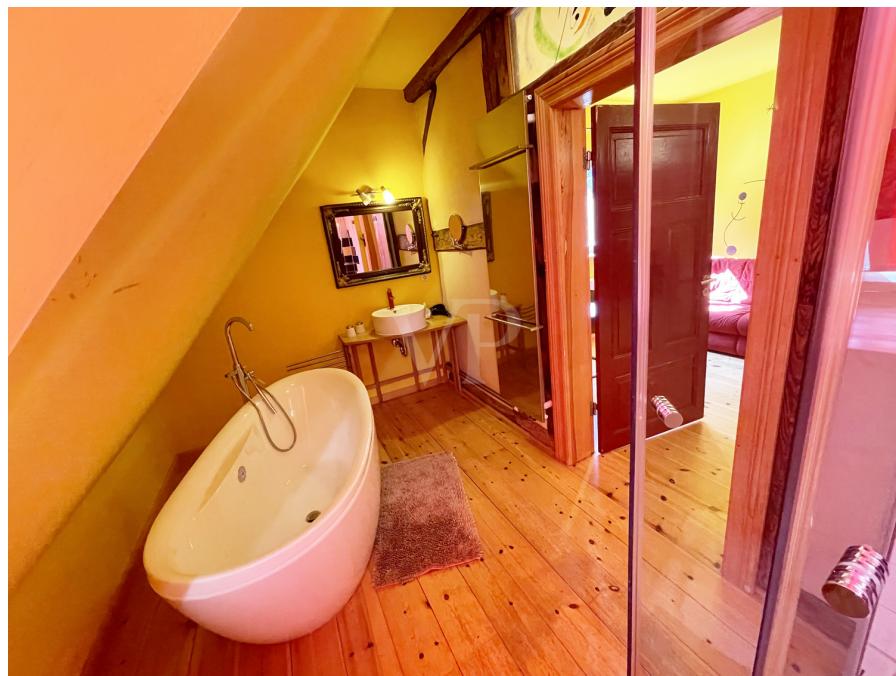
Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



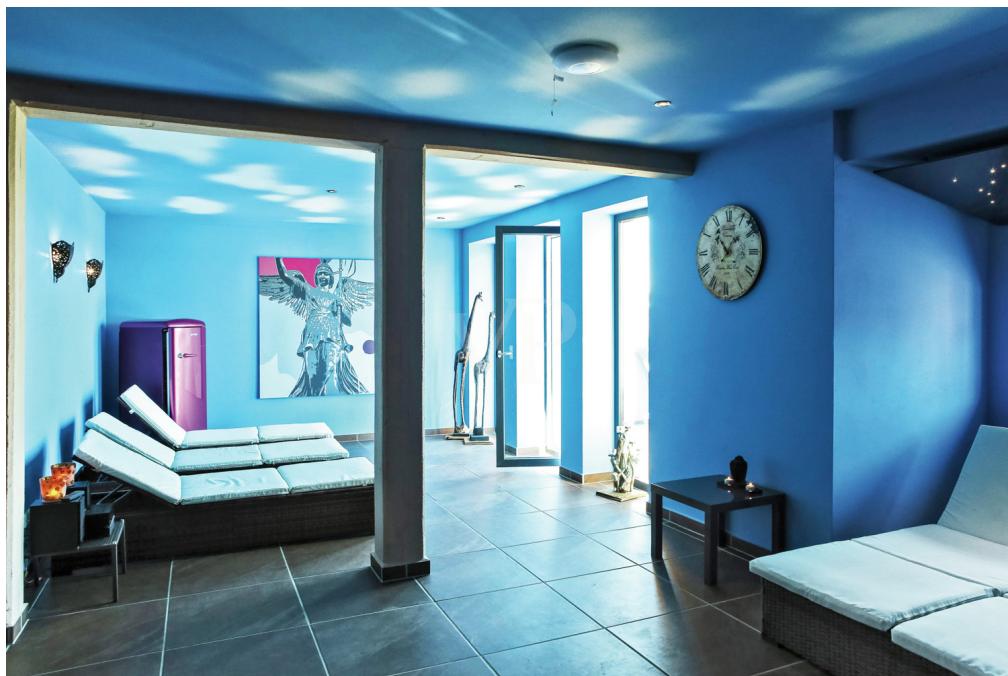
Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

La proprietà



Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

Una prima impressione

Questa proprietà unica in un villaggio eccezionale, immersa in un paesaggio straordinario, è stata restaurata con cura e attenzione dai proprietari, con grande competenza e attenzione ai dettagli, nel rispetto delle linee guida per la conservazione del patrimonio storico. Negli ultimi 10 anni, questa fattoria è stata gestita con successo come centro seminari e casa vacanze. Comprende una casa colonica indipendente, classificata come monumento storico, risalente al 1815 circa, e diversi annessi. Nel 2012 sono stati completati ampi lavori di ristrutturazione, sebbene parte del fienile/stalla sia ancora incompiuta. L'intera proprietà è composta da due lotti (6302 m² + 3318 m²). Il lotto più grande, che contiene l'edificio principale e gli annessi, è completamente servito e dispone di un vialetto pavimentato e di un cortile acciottolato. Il lotto più piccolo contiene la parte incompiuta del fienile/stalla e parte di un'altra casa colonica storica. Qui è possibile la costruzione di un'ulteriore casa, cosa altrimenti non consentita nel villaggio. La proprietà, che comprende un prato, confina con un canale di scolo. È consentito tenere animali. L'attuale reddito da locazione è di circa 90.000 euro all'anno. L'acquirente dovrà rilevare le prenotazioni esistenti per il 2025. Sono già state ricevute richieste per il 2026. L'immobile può continuare a essere utilizzato come casa vacanze, ma è ideale anche come residenza multigenerazionale, per combinare vita e lavoro (internet ad alta velocità) o per chi desidera fuggire dalla vita cittadina e godersi la campagna. Il gestore ha la possibilità di acquistare un'ulteriore casa come residenza puramente privata. Questa opzione verrà negoziata separatamente, se necessario. Naturalmente, l'immobile potrà essere utilizzato anche in seguito come residenza puramente privata.

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

Dettagli dei servizi

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 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 Appartement 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.

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25239210 - 19309 Breetz

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com