

# Exposé

## Ferienhaus in Lenzen/Elbe

### Renditeobjekt: Seminar- und Ferienhaus mit Wellness-Oase



Objekt-Nr. **OM-298007**

### Ferienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Brigitte Oppenhäuser  
Telefon: 038792 50623

19309 Lenzen/Elbe  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	10
Zimmer	14,00	Badezimmer	10
Wohnfläche	554,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Kulturhof besteht aus einem freistehenden, denkmalgeschützten Bauernhaus, ca. 1815 erbaut und 2012 umfassend saniert mit mehreren Nebengebäuden und bildet mit diesen einen geschlossenen Innenhof. Der KulturHof wird seit über 10 Jahren erfolgreich als Ferien- und Seminarhaus vermietet .

Der Charme des historischen Hauses eines über 200 Jahre alten Hofes ist mit modernem Komfort ausgestattet worden und wird durch einen außergewöhnlichen Wellness- und Seminarbereich ergänzt. Ferienwohnungen und Zimmer auf ca. 350 qm, ein Seminarbereich von ca. 70 m2 und eine 100 m2 große Wellness-Oase lassen sich variabel für Schulungen, Urlaub, Entspannung und Fitness nutzen.

Die alten Bauelemente, z.B. Dielenböden, Balken und Türen wurden fachgerecht saniert und mit modernen Designelementen kombiniert. Die lehmverputzten Wände sind mit alten Techniken renoviert und offenporig, zur Erhaltung des guten Raumklimas, gestrichen worden.

Das Grundstück ist ca. 9600 m2 groß. Auf dem Stallgebäude befinden sich große Photovoltaik- und Solaranlagen nach Süden.

Das Objekt kann als Ferienobjekt weiter geführt werden, oder ist auch ideal als Mehrgenerationen-Haus, für Wohnen und Arbeiten, schnelles Internet vorhanden, oder für Stadtlüchtige die das Landleben genießen wollen.

## Ausstattung

Der Kulturhof ist komplett eingerichtet und ausgestattet zur Ferien- und Seminarvermietung.

### Künstlerische Zimmer

Jedes der individuell gestalteten Zimmer ist einem berühmten Künstler gewidmet und hat unter Erhaltung der alten Bausubstanz und alter Bauelemente eine nostalgisch-moderne und einzigartige Atmosphäre erhalten. Die Apartments sind einzeln buchbar, kombinierbar, sowie als komplettes Haus. Alle Zimmer haben ein eigenes Bad, TV, Stereoanlage.

### Außergewöhnliche Bäder

Jedes Zimmer hat sein eigenes Bad, die großen Zimmer mit Badewanne, Dusche und WC, die kleinen mit Dusche und WC.

### Komplette Küchen

Die große Wohnküche mit Kachelofen mit Sichtfenster und großem Tisch bietet Platz für bis zu 12 Personen ist komplett eingerichtet. Die Küchen in den Apartments bieten alles was zur Selbstversorgung notwendig ist und viele nützliche Kleinigkeiten, vom der Knoblauchpresse bis zum Mixer.

### Der große Innenhof

Neben viel Platz und großer Liegewiese mit gemütlichen Sitzgelegenheiten und Liegestühlen finden Sie hier einen Grillplatz mit Aussenküche, Sandkasten für die Kinder und Sonnenschirmen.

### Die besondere Wellnessoase

Die Wellness-Oase bietet einen Aussen-Hot-Whirl-Pool, eine Sauna und ein Dampfbad, sowie natürlich genug Raum und einen sonnigen Außenplatz zum entspannen.

### Der Seminarraum mit Weitblick

Der Seminarraum bietet Platz für ca. 20 Personen, ausgestattet mit moderner Technik, W-Lan, Beamer, Leinwand, und schafft eine einzigartige Atmosphäre durch den Blick in die Weite der wunderschönen Landschaft.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

"Wenn du dich in der Elbtalaue von Süden her dem kleinen Dorfe Breetz näherst, siehst Du schon von weitem die farbenfrohe Fassade des alten Kälberstalls leuchten."

So ähnlich hätte es wohl Theodor Fontane in seinen Wanderungen durch die Mark Brandenburg ausgedrückt, wenn der Stall damals schon gestanden hätte.

Im romantischen, westlichsten Zipfel Brandenburgs, in der wunderschönen Elbtalaue zwischen Hamburg und Berlin ist im kleinen Dorf Breetz ein Ferien- und Seminarhaus entstanden. Die Landschaft, zu jeder Jahreszeit reizvoll, hat Raum für viele Aktivitäten. Der Charme der historischen Häuser eines 200 Jahre alten Hofes ist mit modernem Komfort ausgestattet worden und wird durch einen außergewöhnlichen Wellness- und Seminarbereich ergänzt.

Dieses kernige Dorf ist Teil unseres Lebens. Der Kulturhof war unsere Herausforderung und Leidenschaft. Nun wollen wir diese weitergeben. Daher suchen wir Nachfolger die diese weiter führen und mit eigenen Visionen weiter entwickeln möchten. Es gibt noch genug leerstehende Räume zur Verwirklichung großer Träume.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick auf den Stall + Wellness



Balkon im OG

# Exposé - Galerie



Ausgang zur Strassenseite



Ansicht Strassenseite

# Exposé - Galerie



Blick von Süden auf Breetz



Die große Wohndiele im OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit Kaminofen



Appartement Nolde

# Exposé - Galerie



Bad im Miró Zimmer



Miró Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad im App. Monet

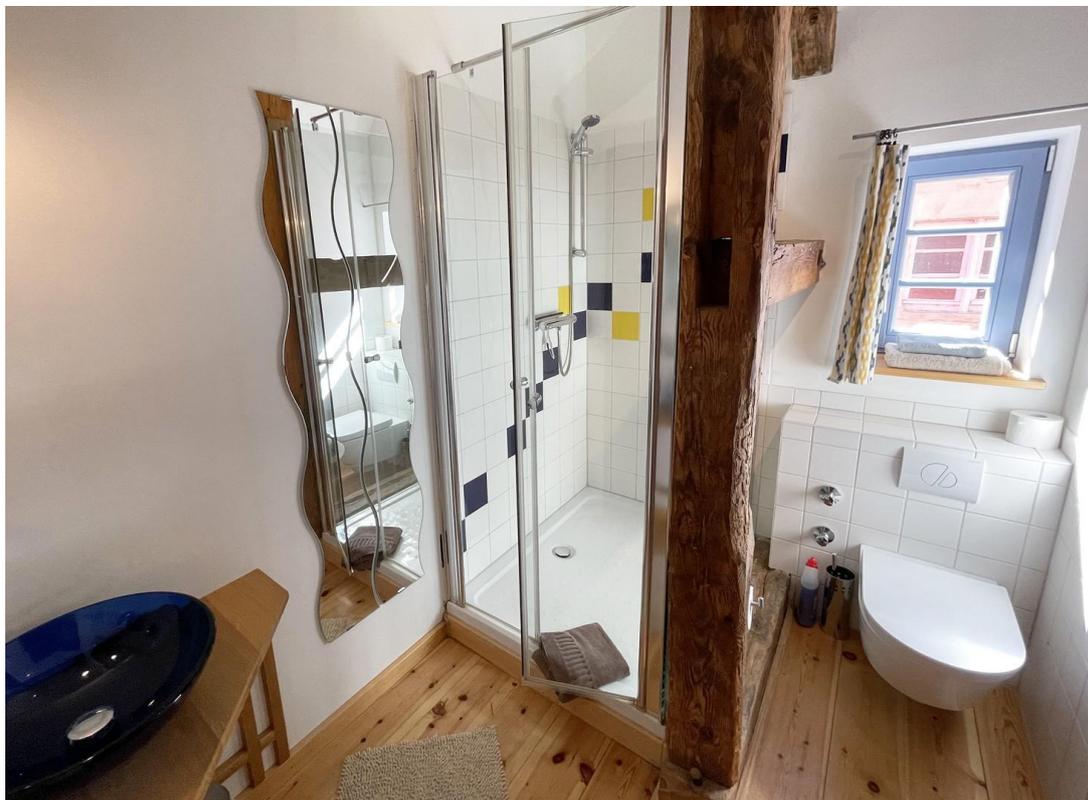


Picasso Zimmer

# Exposé - Galerie



Raffael Zimmer



Bad im App. Nolde

# Exposé - Galerie



Seminarraum mit Technik



Yoga mit Blick in die Weite

# Exposé - Galerie



Zeit und Raum für Hochzeiten

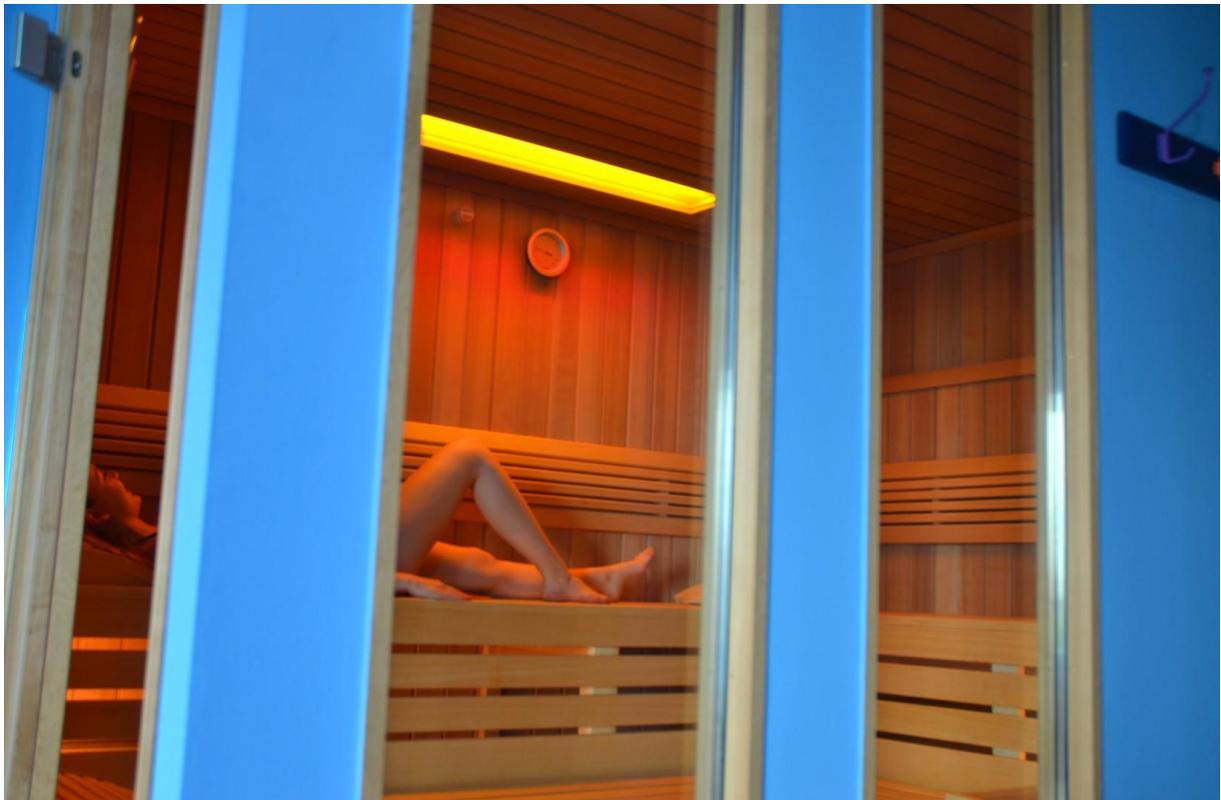


Ruheraum mit Weitblick

# Exposé - Galerie



Wellnesssauna und Dampfbad

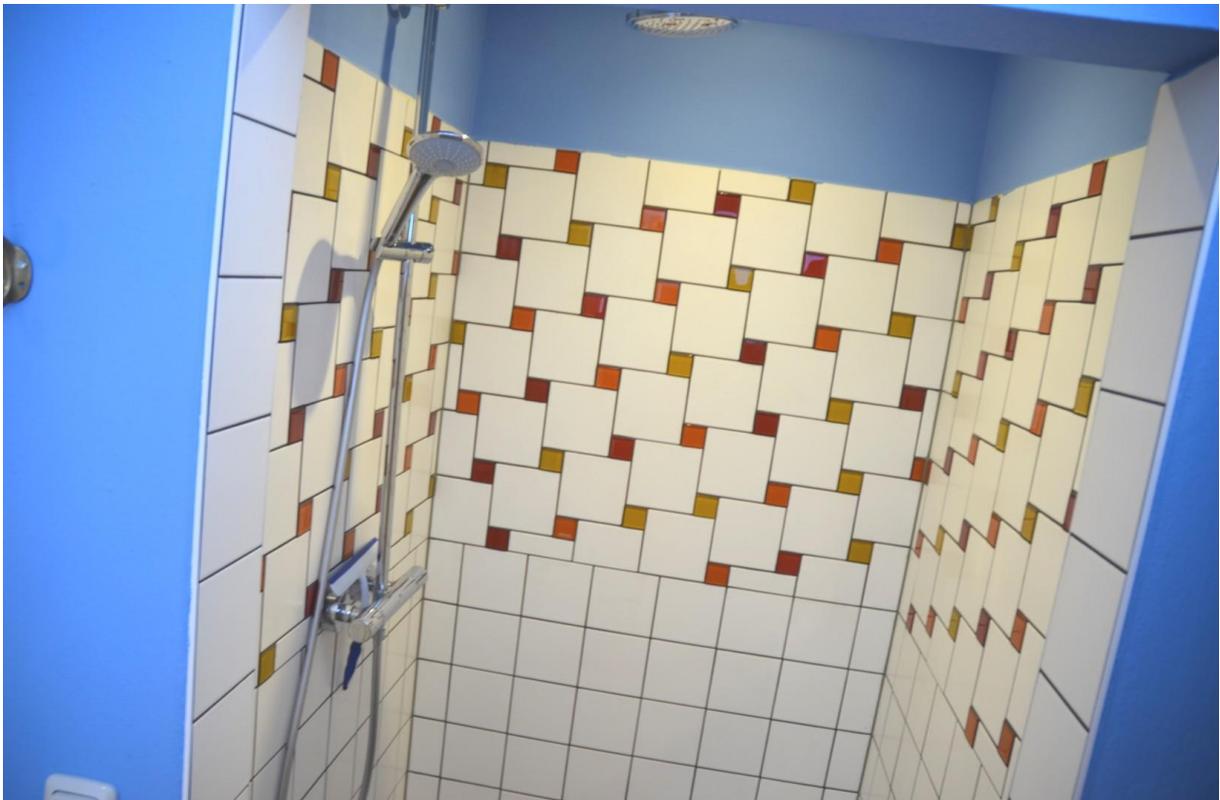


Sauna mit Farblicht

# Exposé - Galerie



Aussen-Whirl-Pool



Umkleiden mit 4 Duschen

# Exposé - Galerie



Wellness- und Seminarbereich

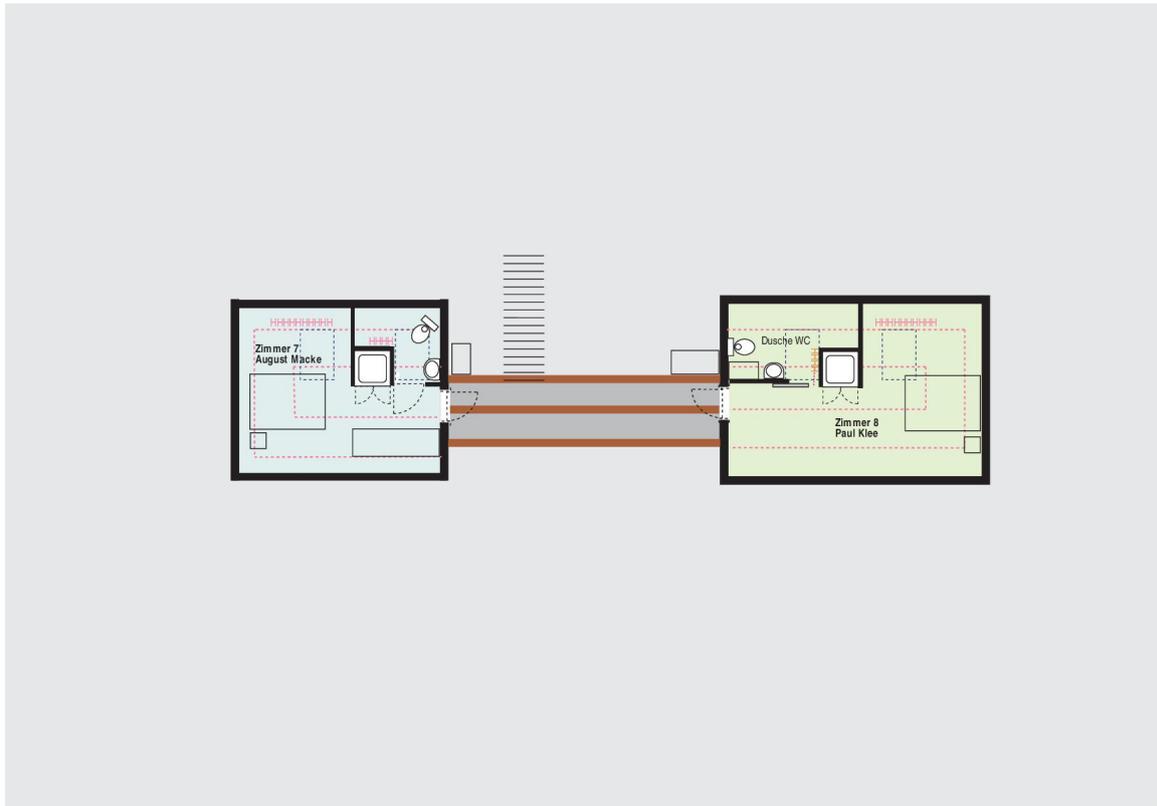
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



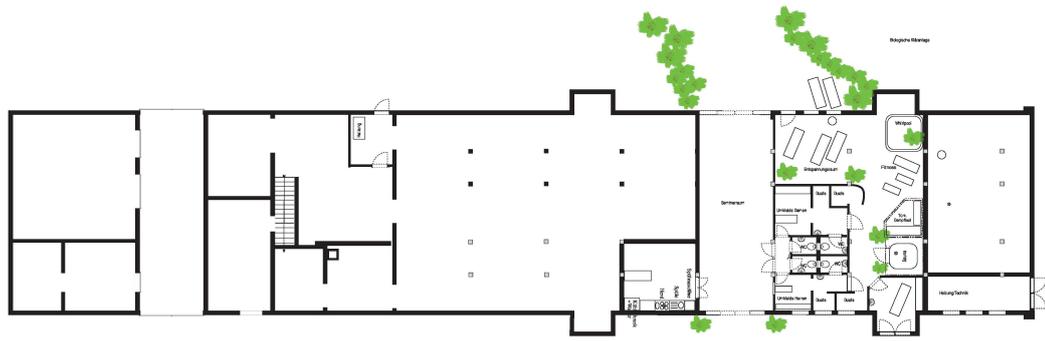
# Exposé - Grundrisse



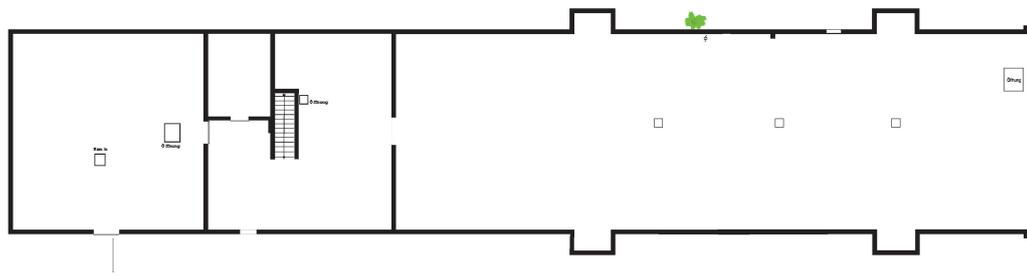
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Kulturhof Exposé

## **KulturHof Breetz**

*Eine einzigartige Immobilie in  
einem außergewöhnlichen Dorf,  
inmitten einer  
exceptionellen Landschaft*



**KulturHof Breetz  
Prignitz, Brandenburg**



KulturHof Breetz  
Prignitz, Brandenburg



*"Wenn du dich in der Elbtalaue von Süden her dem kleinen Dorfe Breetz näherst, siehst Du schon von weitem die farbenfrohe Fassade des alten Kälberstalls leuchten."*

*Frei nach Theodor Fontane*

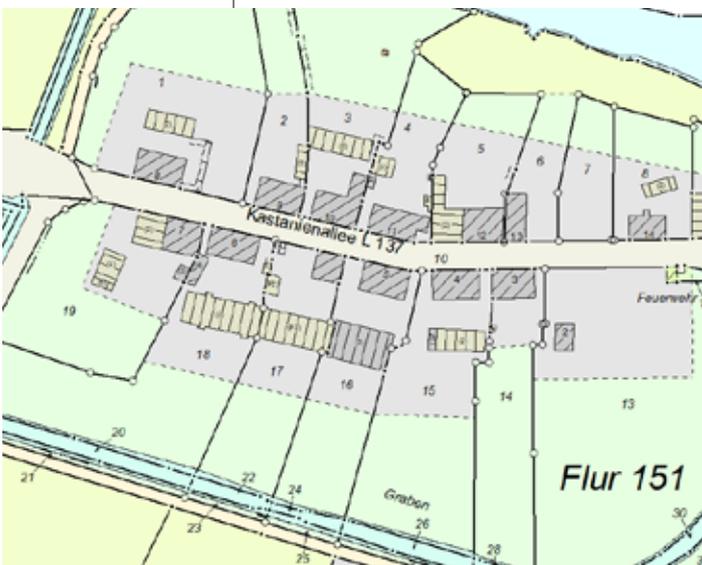
Dieser ist ein nicht unwesentlicher Teil des KulturHofs, einem Ferien- und Seminarhaus, das seit über 10 Jahren erfolgreich vermietet wird.



*Dieses Dorf ist Teil unseres Lebens. Der Kulturhof war unsere Herausforderung und Leidenschaft. Nun wollen wir diese weitergeben. Daher suchen wir Nachfolger die diese weiter führen und mit eigenen Visionen weiter entwickeln möchten.*



## Objektbeschreibung.



- Objekt:** Freistehendes Bauernhaus, denkmalgeschützt, ca. 1815  
2012 umfassend saniert mit mehreren Nebengebäuden
- Bauweise:** Aussen Eichenfachwerk mit Ziegelstein ausgemauert, innen mit Lehmgefachen, Dachstuhl Fichtenholzfachwerk, Biberschwanzdeckung, liebevoll restaurierte Stilelemente, alte Fliesen- und Dielenböden, Kachelöfen, teilunterkellert
- Grundstück:** 6302 m<sup>2</sup>  
1) Flur 151, Flurstück 18, 20, 21 mit befestigter Einfahrt, mit Naturstein gepflasterter Innenhof; vollerschlossen, mit dem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden
- 3318 m<sup>2</sup>  
2) Flur 151 Flurstück 17,22, 23 mit dem zweiten Teil des Stalls und dem Teil eines historischen Bauernhauses kann dazu erworben werden. Hier kann auch ein weiteres Haus gebaut werden, was ansonsten im Dorf nicht möglich ist.
- Nebengebäude:** Stallgebäude, Baujahr ca. 1965, massiv, teilweise Biberschwanzdeckung und Hohlpfanne, 2 Photovoltaikanlage nach Süden und mehrere kleine Nebengebäude
- Lage:** Dorflage (12 Häuser), an der Dorfstraße; großer Garten mit Wiese bis zum Wassergraben, Tierhaltung möglich
- Nutzungsmöglichkeit:** Wohnen, Lebensgemeinschaft, Büro, Seminare, Ferienwohnung zur Vermietung
- Besichtigung:** nach tel. Absprache möglich, außerhalb der Belegungszeit durch Ferien-/Seminargäste
- Mieteinnahmen:** ca. 80.000€ / Jahr
- Verkaufspreis:** VB **1.250.000 €**

## Objektbeschreibung



### Grundstück:

Flur 151  
 Flurstück 18, 20, 21  
 6302 m<sup>2</sup>  
 gelb markiert

Flur 151  
 Flurstück 17, 22, 23  
 3318 m<sup>2</sup>  
 rot markiert



## Übersicht

### Wohngebäude mit Innenhof

Das Wohngebäude hat ca 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist komplett eingerichtet und ausgestattet für die Ferienvermietung. Das Haus ist modular aufgebaut und besteht aus einem großen Wohnstudio mit 10 Betten und 2 Apartments, jeweils mit Doppelbett und einer Schlafcouch. Die beiden separaten Doppelzimmer können sowohl zum großen Wohnstudio als auch zum Apartment Nolde hinzugefügt werden. Jedes Zimmer hat ein eigenes Bad.

Der gepflasterte Innenhof bietet viel Platz mit Grill und Brunnen.

### Wellnessoase und Seminarraum im ehemaligen Kälberstall

In einem Teil des ehemaligen Kälberstalls wurde eine großzügige Wellnessoase, bestehend aus Sauna, Dampfbad und Aussen-Whirlpool eingerichtet. Ebenso ist hier ein 40m<sup>2</sup> großer Seminarraum mit komplett eingerichteter Küche entstanden. Die restliche Fläche des massiv gebauten Stallgebäudes sowie das komplette Obergeschoss werden bisher nur als Lager genutzt und können weiter ausgebaut werden.



## Grundriss Erdgeschoss



3 Schlafzimmer	36,8 m <sup>2</sup>
1 Wohn/Schlafz.	24,0 m <sup>2</sup>
1 Wohnzimmer	18,6 m <sup>2</sup>
3 Dielen	34,8 m <sup>2</sup>
2 Küchen	29,4 m <sup>2</sup>
1 Abstellraum	8,0 m <sup>2</sup>
1 Balkon	5,0 m <sup>2</sup>
4 Bäder	19,4 m <sup>2</sup>
gesamt	186,0 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoß

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 Platz für bis zu 12 Personen, sowie

zwei Nebenräumen und der Zugang zum Keller.

Eine Treppe führt nach oben zu den weiteren Schlafräumen und der großen Wohnküche.

Jedes der 10 Zimmer ist einem berühmten Künstler gewidmet und hat eine ganz eigenständige Gestaltung.



## Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoß



4 Schlafzimmer	61,7 m <sup>2</sup>
1 Wohnzimmer	77,3 m <sup>2</sup>
1 Abstellraum	2,2 m <sup>2</sup>
1 Balkon	7,3 m <sup>2</sup>
4 Bäder	17,1 m <sup>2</sup>
gesamt	165,6 m <sup>2</sup>

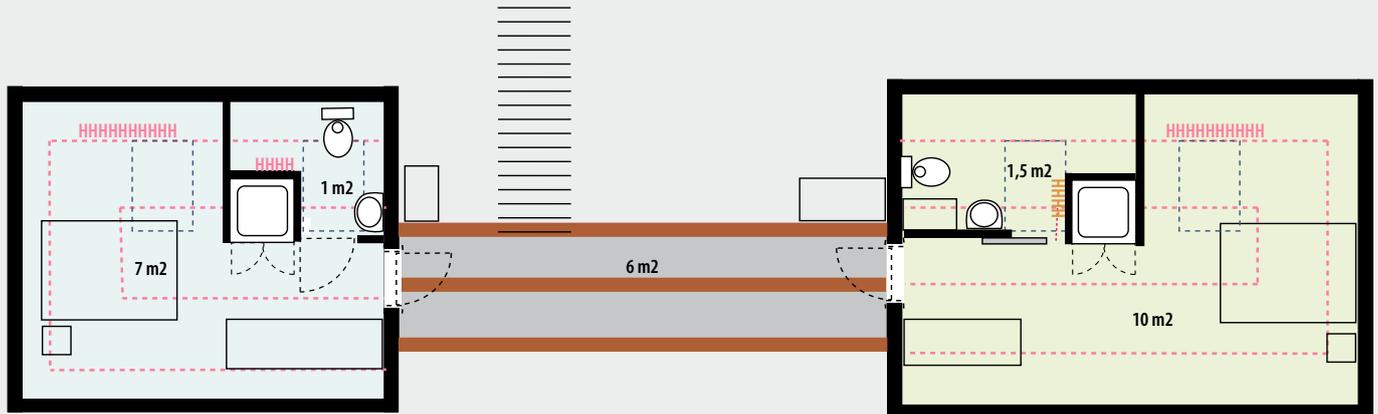
### 1. Obergeschoß

Im Obergeschoss finden Sie, neben der großzügigen Wohndiele mit vorgelagertem Balkon nach Süden, zwei Doppelzimmer mit innliegendem Bad und zwei Einzelzimmer mit Duschbad "en Suite"

Die offene Gestaltung mit den imposanten Balken und warmen Dielenböden erzeugt eine einzigartige Atmosphäre.



## Grundriss Dachgeschoss



2 Schlafzimmer	17,0 m <sup>2</sup>
1 Diele	6,0 m <sup>2</sup>
2 Bäder	2,5 m <sup>2</sup>
gesamt	25,5 m <sup>2</sup>

### Dachgeschoß

Im Dachgeschoss gibt es zwei kleine Doppelzimmer. Die Dusche ist vom Zimmer aus zu begehbar, das WC mit Waschbecken ist ein separater Raum.



## Grundriss Wellnes und Seminar



### Seminarraum

Der Seminarraum bietet Platz für bis zu 40 Personen und hat eine komplett eingerichtete Küche und eine Sonnenterrasse.

*Beide Bereiche sind Teil des ehemaligen Kälberstalls mit ca. 1200 m<sup>2</sup> Nutzfläche.*

### Wellnesoase

Der Wellnesbereich bietet eine Sauna und ein Dampfbad sowie einen Aussen-Whirl-Pool. Es gibt ausreichend Platz für Entspannungsliegen und eine sonnige Aussenterrasse mit Aussendusche.





## Breetz im Biosphärenreservat Elbataue

Breetz ist ein kleines Straßendorf auf einer Warft liegend mit zur Zeit 20 Einwohnern und wechselnden Feriengästen in den insgesamt 12 Häusern. Der Ort liegt zwischen Dömitz in Mecklenburg und Lenzen in Brandenburg. Zur Elbe sind es nur ca. 4 km.

Das einzigartige Dorf mit historischen Bauernhäusern von 1815 liegt im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Elbataue, daher darf hier nicht mehr neu gebaut werden, Ausnahme sind Bestandsflächen. Es ist eine wunderschöne Landschaft mit vielen Wasserflächen und unzähligen Tieren, bestens geeignet für den sanften Tourismus und naturnahes Leben und Arbeiten.

Im Ort gibt es ein Café, eine Antik-Scheune und eine Praxis für Wellnessmassagen und Reiki

### Entfernungen

Lenzen:	ca. 8 km, Burg, Banken, Ärzte, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Hafen, Kitas, Grundschule
Dömitz:	ca. 8 km, Festung, Banken, Ärzte, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Hafen, Kitas, Grundschule, Gymnasium
See:	ca. 9 km, Bootsverleih, Strandbad, Surfen, Segelclub
Elbe/Fähre:	ca. 8 km, Motorboote erlaubt, Yachthafen
Reiten:	in näherer Umgebung
Angeln:	viele Möglichkeiten im Ort und näherer Umgebung, Angelscheine erforderlich
Golf:	Golf-Club an der Göhrde, ca. 40 km,
Restaurants:	Veganes Restaurant in der Burg Lenzen, verschieden Restaurants an der Elbe und in den umliegenden Orten, Café im Ort
Ärzte:	in Lenzen, Dömitz
Krankenhaus:	ca. 30 km Perleberg ca. 25 km Dannenberg
Schulen:	Kindergarten, Grundschule in Lenzen; Gymnasium in Dömitz und Wittenberge
Autobahnanschluß	A 24 Berlin - Hamburg, Autobahnanschluss: Putlitz ca. 55 km. oder über A14;  A 14, Wismar - Magdeburg Autobahnanschluss: Grabow ca. 25 km;
Bushaltestelle	im Ort (3x täglich)
Bahnhof	Wittenberge ca. 30 km, von dort mit der Bahn ca. 60 min. Fahrtzeit nach Berlin; von Lenzen fährt der Bus zum Zug  Ludwigslust ca.35 km, von dort mit der Bahn ca. 60 min. Fahrtzeit. nach Hamburg



## Gute Verkehrsanbindung und landschaftlich reizvolle Umgebung.

Nur ca. 130 km von Hamburg, ca. 180 km von Berlin, ca. 70 km von Schwerin und nur ca. 100 km von der Ostsee entfernt liegt das Biosphärenreservat Brandenburgische Elbtal, eine einzigartige, unberührte Flußlandschaft, ideal für den sanften Tourismus und naturnahes Wohnen und Arbeiten.

Breetz ist mittendrin und ideal für ausgedehnte Radtouren. Es gibt ein weit verzweigtes Radwegenetz mit einem Knotenpunktsystem. Weitere Informationen:

[www.dieprignitz.de](http://www.dieprignitz.de)  
[www.elbe-brandenburg-biosphaerenreservat.de](http://www.elbe-brandenburg-biosphaerenreservat.de)



Kulturhof  
Impressionen von aussen



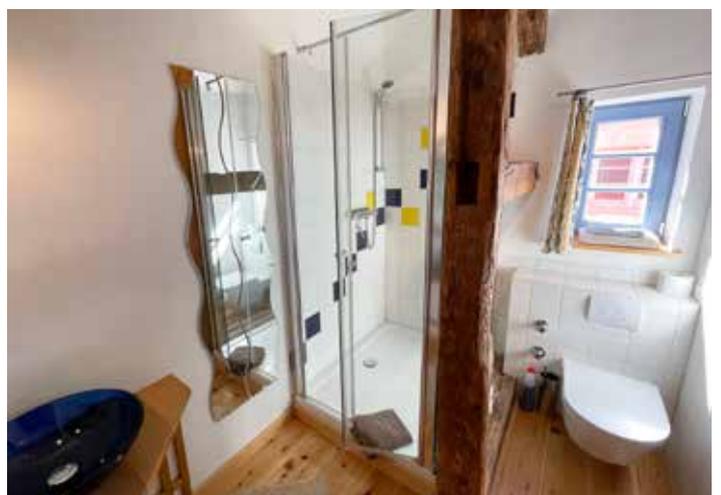
Kulturhof  
Impressionen im Innern



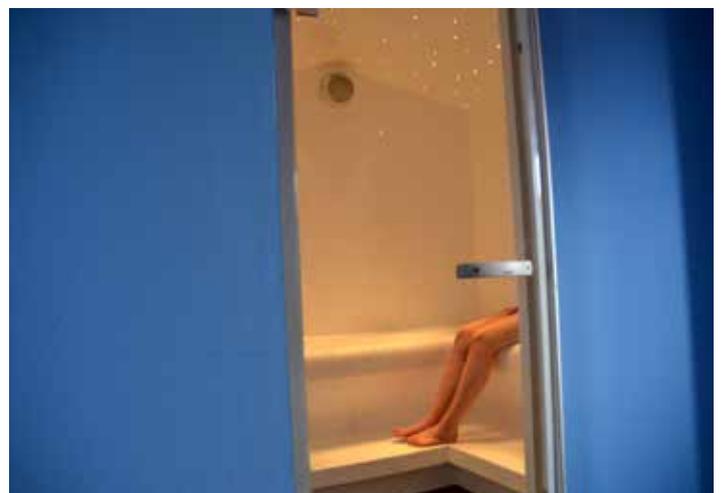
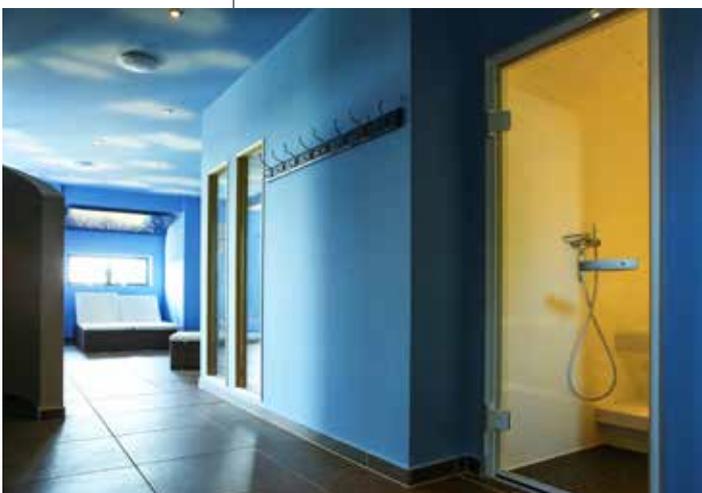
Kulturhof  
Impressionen im Innern



Kulturhof  
Impressionen im Innern



Kulturhof  
Impressionen Wellnessoase



Kulturhof  
Impressionen Seminarraum



Kulturhof  
und Umgebung



Kulturhof  
und Umgebung



Kulturhof  
und Umgebung



Interesse?

Wenn Sie Interesse am Erwerb der Immobilie haben, können wir gerne einen Termin vereinbaren.



Auch eine Übernahme der Ferienvermietung ist im Bereich des Möglichen.

Rufen Sie uns an:  
0170 5874992