

## **KulturHof Breetz**

*Eine einzigartige Immobilie in einem außergewöhnlichen Dorf, inmitten einer unbeschreiblich schönen Landschaft, zwischen Hamburg und Berlin.*



**KulturHof Breetz**  
Prignitz, Brandenburg



KulturHof Breetz  
Prignitz, Brandenburg



*"Wenn du dich in der Elbtaue 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.



*Brigitte und Horst Oppenhäuser, Träger des Tourismuspreises des Landes Brandenburg*

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



## Objektbeschreibung



**Objekt:** Freistehendes Bauernhaus, denkmalgeschützt, Bj. 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. 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 Photovoltaikanlagen nach Süden und mehrere kleine Nebengebäude

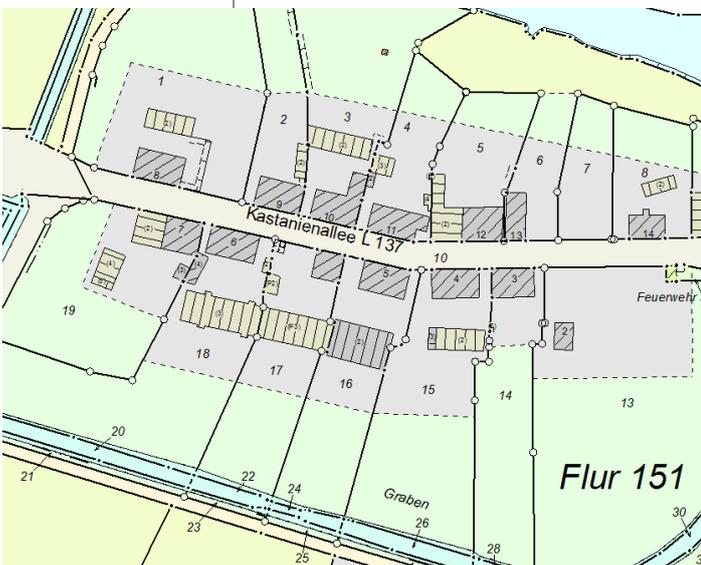
**Lage:** Dorflage (12 Häuser), an der Dorfstraße; großer Garten mit Wiese bis zum Wassergraben, Tierhaltung möglich

**Nutzungsmöglichkeit:** Wohnen, Lebensgemeinschaft, Büro, Seminare, Ferienwohnung zur Vermietung

**Besichtigung:** nach tel. Absprache möglich, außerhalb der Belegungszeit durch Ferien-/Seminargäste

**Mieteinnahmen:** ca. 90.000€ / Jahr

**Verkaufspreis:** **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 und Dampfbad der Firma Klaafs sowie 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>

Eingang

### 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>

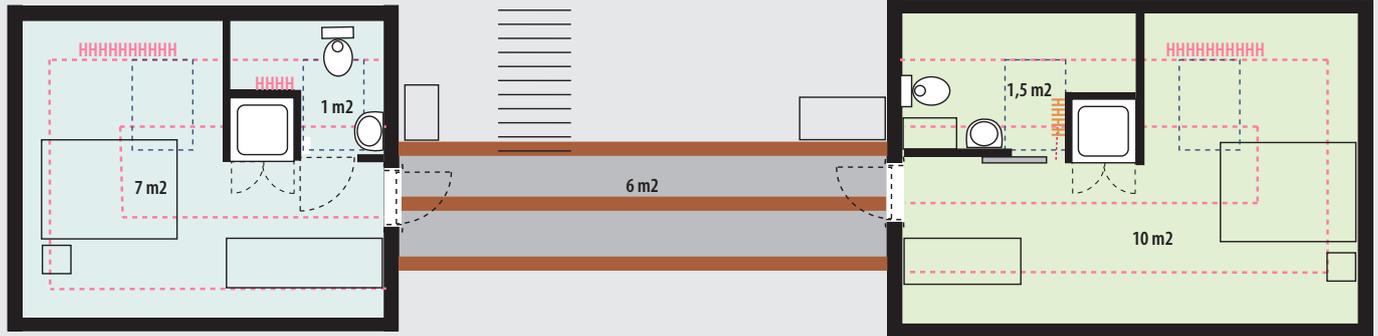
### 1. Obergeschoß

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



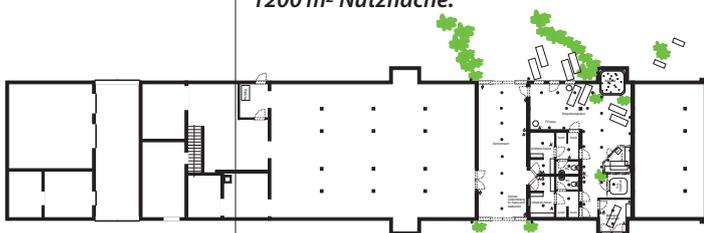
### Seminarraum

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.*

### Wellnessoase

Der Wellnessbereich 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



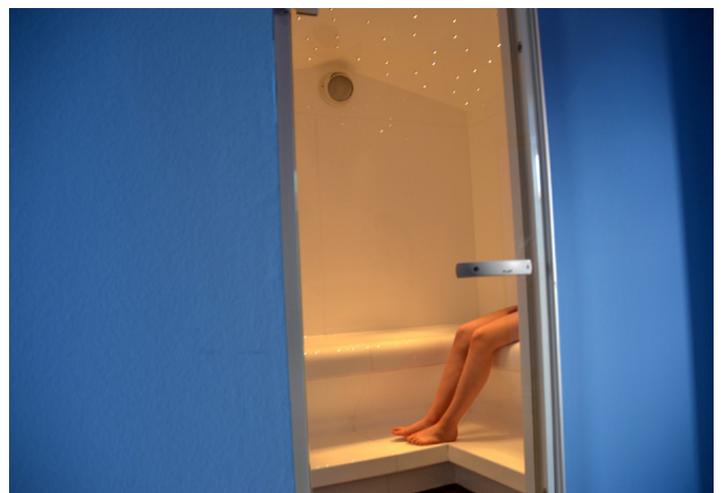
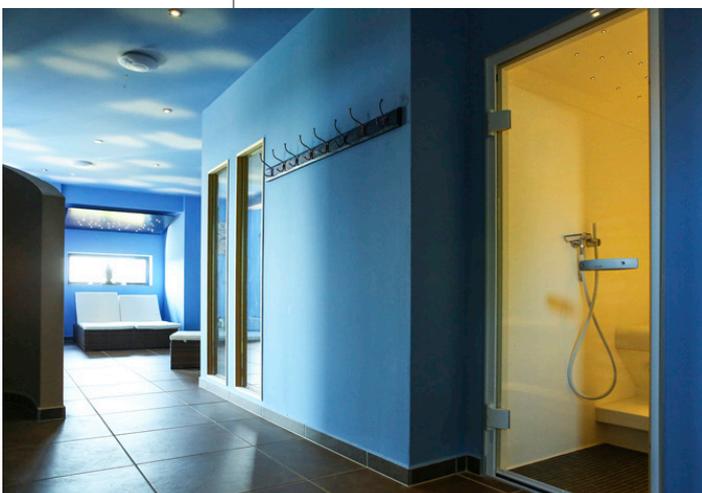
Kulturhof  
Impressionen im Innern



Kulturhof  
Impressionen im Innern



Kulturhof  
Impressionen Wellnessoase



Kulturhof  
Impressionen Seminarraum



Kulturhof  
und Umgebung



Kulturhof  
und Umgebung



Kulturhof  
und Umgebung



## Die Zukunft sieht so aus?

Der 60 m lange ehemalige Kälberstall, in dem sich zur Zeit der Seminarraum und die Wellness-Oase befindet, bietet noch viel Raum für weitere Ideen.



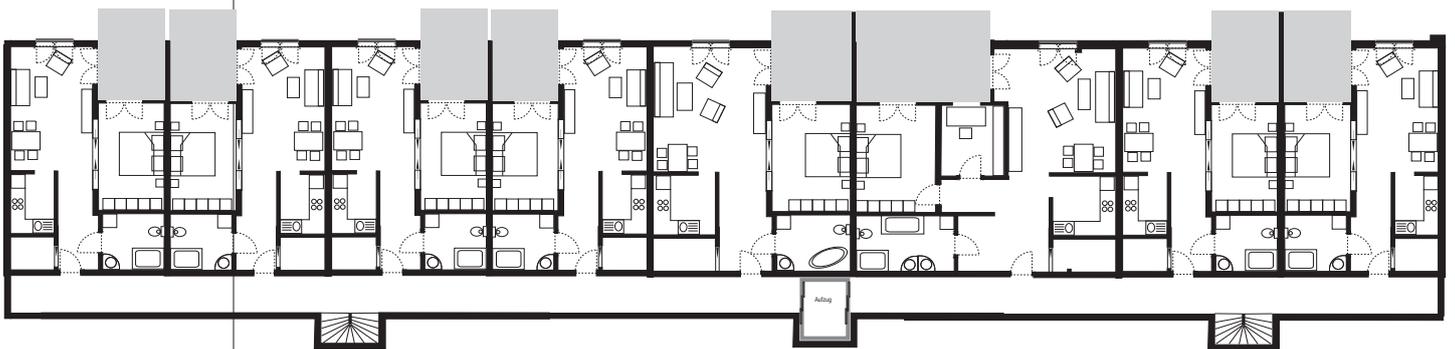
### Vorhandene Infrastruktur:

Im Untergeschoss des ehemaligen Stallgebäudes existiert bereits eine aussergewöhnliche Wellness-Oase mit Sauna, Dampfbad und Aussen-Whirl-Pool. Ausserdem gibt es einen Seminarraum mit Weitblick und angrenzender kompletter Küche.

Diese Einrichtungen werden bisher von Urlaubsgästen und Seminarteilnehmern genutzt. Es bestehen aber noch viele frei Kapazitäten zur Nutzung zum Beispiel durch Seniorengruppen.

Geplant sind als weiteres Modul im vorhandenen Stallgebäude Räume/Wohnungen für betreutes Wohnen, deren Bewohner den bestehenden Seminar- und Wellnessbereich mit nutzen könnten und somit eine noch bessere Auslastung und Kostenverteilung möglich wäre.

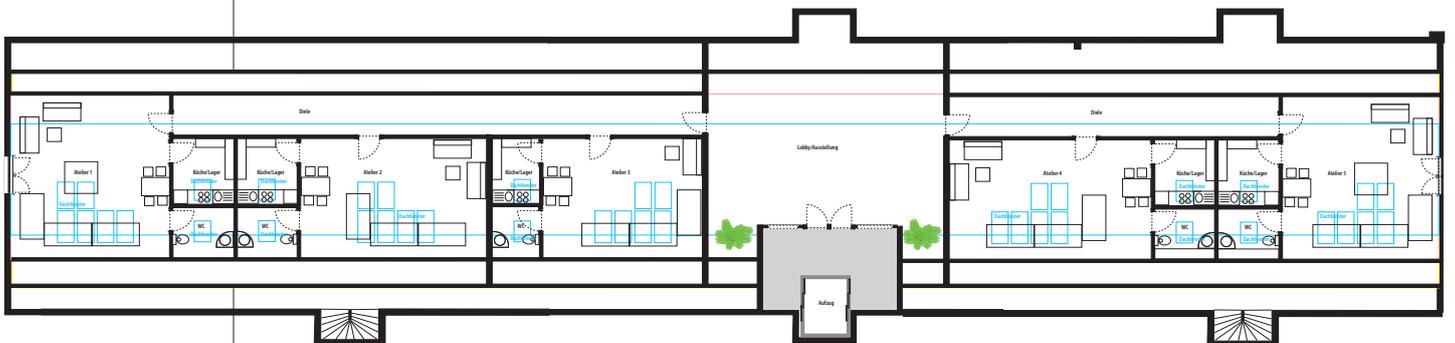
## Die Zukunft sieht so aus?



*Im Obergeschoss des alten Stallgebäudes, über dem Wellnessbereich und Seminarraum könnte altengerechter Wohnraum mit Blick in die weite Naturlandschaft der Elbtalaue entstehen:*

*Zum Beispiel: 8 Wohnungen für betreutes Wohnen von 56 bis 86 qm. Im Erdgeschoss können weitere Aufenthalts- und Serviceräume eingerichtet.*

*Durch die aussergewöhnliche Gestaltung der Gebäude und kreative Aufenthaltsgestaltung wird hier der Lebensabend zum Erlebnis. Die Gebäude und wir sind offen für neue Ideen.*



*Eine weitere Ausbauoption besteht im 2. Obergeschoss des Stallgebäudes von 1960. Ateliers mit großen Dachfenstern nach Norden. Hier sind verschiedene Größen angedacht mit optimalen Lichtverhältnissen, um in Ruhe kreativ wirken zu können.*

*Zu jeder Ateliereinheit gehört eine kleine Versorgungszelle, bestehend aus Bad, Küche und Lager.*

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