



OBJEKT 143507

Historisches Landgut – gesundes Business/Leisure Mix an Berliner Stadtgrenze

14621 SCHÖNWALDE-GLIEN

© FLOWFACT GmbH

Kastell-Immobilien

Bahnhofstraße 83 | 14612 Falkensee
Tel.: 03322-204 890 | Fax: 03322-238 401
Kastell-immobilien@t-online.de | www.Kastell-Immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Grundstücksfläche:	ca. 168.383 m ²
Nutzfläche:	ca. 3.850 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	99,5 kWh/(m ² *a)

KAUFPREIS

3.000.000,00 €

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Kastell-Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Dr. Cornelia Nietsch
T: +49 3322 204890
info@kastell-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Willkommen auf dem historischen Landgut Schönwalde – einer exquisiten Reit- und Poloplanlage, in direkter Nähe zur Metropole Berlin, die historische Tradition, moderne Gastlichkeit und aktuell nachhaltige Pferdehaltung vereint. Hier bietet sich Ihnen auch ein idealer Business/Leisure Mix. Die einzigartige Liegenschaft umfasst drei historische Gebäude des 18. Jahrhunderts: das Herrenhaus, das Wirtschaftsgebäude und die Stallungen. Ein moderner Kopfbau, der im Jahr 2012 hinzugefügt wurde, dient als Gästehaus mit Restaurant und fügt sich als modernes Pendant nahtlos in das historische Ambiente ein.

Willkommen auf dem historischen Landgut Schönwalde – einem Ort, für diejenigen, die das Außergewöhnliche suchen.. Tauchen Sie ein in die reiche Geschichte und das zeitlose Erbe dieses einzigartigen Landgutes, das Eleganz vergangener Zeiten mit einem Hauch von Abenteuer vereint.

Die Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort macht dieses Anwesen zu einem seltenen Juwel. Von der barocken Ursprungs-Architektur bis hin zu den hochwertigen Ausstattungsdetails der Neubauten ist jedes Element sorgfältig durchdacht und liebevoll gestaltet.

Das ehemalige, inzwischen als Veranstaltungshalle genutzte Herrenhaus sowie das unter Denkmalschutz stehende Wirtschaftsgebäude bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten an interessanten Nutzungskonzepten. Mit einem Ausbaupotential von bis zu 3.000 m² Nutzfläche bei existierendem Bebauungsplan hat das Objekt absoluten Seltenheitswert. So erschließen sich für Investoren und Entwickler, die das historische Erbe dieser Immobilien bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten realisieren möchten, zahlreiche Optionen diese historischen Gebäude zu kombinieren, wie zum Beispiel:

1. Hotellerie und Gastronomie:

Das Wirtschaftsgebäude könnte in ein luxuriöses Boutique oder Country Hotel mit Wellness umgewandelt werden, das den Gästen einen exklusiven Rückzugsort in historischer Atmosphäre bietet. Das Herrenhaus und der prächtige Garten eignen sich perfekt für Hochzeiten, Tagungen und andere Veranstaltungen. Der als Sportfläche genehmigte Poloplatz mit einer Größe von rund 6 ha lässt sich auch als Driving Range oder Kurzplatz für Golfer umbauen. Mit der Möglichkeit zur Erweiterung um Einrichtungen, wie einen Pool und einen Tennisplatz, können Sie das Angebot für Ihre Gäste noch attraktiver gestalten. Weiter ist auch die Umwidmung des ehemaligen Herrenhauses (ausbaubar bis zu gut 2.000 m² Nutzfläche) zu einem hochmodernen Konferenzraum durch den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt.

2. Ferienapartments:

Die Umwandlung des Herrenhauses und des Wirtschaftsgebäudes in Ferienapartments könnte eine äußerst attraktive Möglichkeit sein, um Touristen anzulocken und gleichzeitig das kulturelle Erbe zu bewahren. Die historische Atmosphäre und der Charme der Gebäude würden ein einzigartiges Erlebnis für Urlauber bieten, die nach einem authentischen Aufenthalt suchen.

3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Dieses Anwesen besticht durch seine inspirierende Atmosphäre und die großzügigen Innen- und Außenbereiche, die sich perfekt für kulturelle Projekte und Veranstaltungen eignen. Mit geräumigen Ateliers, Werkstätten und Galerieräumen bietet es Raum für Künstler aller Disziplinen, um ihre Visionen zum Leben zu erwecken. Die idyllische Umgebung und die ruhige Lage schaffen eine einladende Kulisse für Kreativität und Austausch. Der weitläufige Garten bietet zudem Raum für Skulpturengärten, Gemeinschaftsgärten und Outdoor-Workshops. Auch Therapiezentren, Arztpraxen oder Weiterbildungszentren sind hier gut aufgehoben.

4. Innovative Arbeitsräume:

Schaffen sie eine dynamische Investitions Umgebung mit Coworking Spaces und Büroeinheiten, die Unternehmer, wie Kreative gleichermaßen anziehen. Integrieren Sie auch kleine Läden und nicht wesentlich störende Gewerbe- und

Handwerksbetriebe, um das Landgut zu einem lebendigen Zentrum für lokale Handwerkskunst und Kultur zu machen.

5. Reitinfrastruktur:

Für reitsportbegeisterte Käufer bietet der Gutshof umfangreiche Weideflächen, Stallungen und Reitwege. Auch der Poloplatz ist reaktivierbar. Diese erstklassigen Möglichkeiten machen den Gutshof zu einem Paradies für Pferdeliebhaber.

Das Grundstück erstreckt sich über rund 1 ha Erbbaufläche sowie 15,9 ha Pachtland als stabile Basis für Ihre Investition. Der jährliche Pacht- und Erbbauzins beträgt insgesamt rund 17 T€/Jahr.

Der historische Gutshof repräsentiert eine außergewöhnliche Gelegenheit, eine einzigartige Immobilie mit vielfältigen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu erwerben, die zudem bereits über einen genehmigten Bbauungsplan erfasst sind. Mit seiner idyllischen Lage, seinem bereits verwirklichten Einrichten und seinem enormen Entwicklungspotential ist die Liegenschaft ein Leckerbissen für Interessenten, die nach einem exklusiven Rückzugsort suchen oder in die Realisierung eines erstklassigen Immobilienprojekts investieren möchten. Sie sollten diese Gelegenheit nicht verpassen.

LAGE

Schönwalde, eine reizvolle Gemeinde im Landkreis Havelland in Brandenburg, befindet sich nordwestlich direkt an der Grenze zu Berlin.

Das bezaubernde Anwesen liegt eingebettet in der Naturlandschaft des Krämers, einem zusammenhängenden Waldgebiet mit einer Fläche von etwa 1.800 Hektar. Die blühende Gemeinde Schönwalde mit rund 10.000 Einwohnern erfreut sich aufgrund ihrer zauberhaften Landschaft und des Gutshausflairs großer Beliebtheit. Umgeben von Pferdekoppeln, üppiger Natur und Reit- sowie Wanderwegen, bietet dieser Ort Ruhe und Erholung für Jung und Alt.

Trotz der idyllischen Lage sind die Stadtgrenze von Berlin (10 Autominuten), der Bahnhof Falkensee (15 Autominuten) und der ICE-Bahnhof Berlin-Spandau (20 Autominuten) schnell erreichbar.

Zwei namhafte Radwege, der Otto-Lilienthal-Radweg und der Havelland-Radweg, führen durch die Umgebung. Der erste schlängelt sich als Rundweg von Dallgow bis Rathenow über 250 Kilometer durch das schöne Havelland, vorbei am Havelländischen Luch mit seinen Gräben und Kanälen. Der zweite ist mit 142 km Teil des Fahrradweges Berlin-Hamburg. Er startet in Berlin Spandau und führt durch Wälder und Felder, vorbei an malerischen Dörfern und kleinen Städten, einschließlich Schönwalde bis nach Havelberg. Im Sommer lädt das Strandbad Schönwalde zum Abkühlen ein, und das "Gasthaus am See" bietet eine gemütliche Atmosphäre.

Verschiedene Einrichtungen, wie Kindergarten, Schulen, Supermärkte und Senorentagespflege, befinden sich in der Nähe. Zudem gibt es eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A10 sowie öffentliche Verkehrsmittel wie Busse nach Berlin-Spandau, Falkensee und Hennigsdorf.

Für den täglichen Bedarf stehen in Schönwalde lokale Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien und Apotheken zur Verfügung. Zahlreiche Restaurants und Cafés laden dazu ein, die lokale Küche zu genießen.

Schönwalde zeichnet sich auch durch ein lebendiges soziales Leben aus, mit regelmäßigen Veranstaltungen, Festivals und verschiedenen Vereinen, die eine Vielzahl von Aktivitäten organisieren und den Bewohnern die Möglichkeit bieten, sich zu treffen und gemeinsam Spaß zu haben.

AUSSTATTUNG

Gästehaus/Restauration (ca. 518 m² Nutzfläche):

Direkt an den historischen Stall angegliedert, befindet sich das 2012 errichtete moderne Gästehaus mit feiner ländlicher Gastronomie. Gekocht wird in der modernen Vollküche mit direktem Lager- und Lieferantenzugang. Neben den beiden Gasträumen stehen ein Büro und sanitäre Anlagen im Erdgeschoss zur Verfügung. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Gästezimmer, weitere Wirtschaftsräume und sanitäre Anlagen.

Stallgebäude (ca. 1.600 m² Nutzfläche inkl. DG):

Ein wahrer Blickfang ist das auf historischen Grundfesten errichtete Stallgebäude, welche 26 Boxen in verschiedenen Größen von 13 bis 14,5 Quadratmetern umfasst. Vor einigen Boxen befinden sich Paddocks, die den Pferden zusätzlichen Auslauf bieten. Drei Sattelkammern sorgen für die sichere Aufbewahrung des Reitzubehörs, während der Aufenthaltsraum den Reitern einen gemütlichen Rückzugsort bietet. Zwei zusätzliche Boxen dienen der Unterbringung von Geräten. Die Futterkammer ist großzügig gestaltet und hat direkten Zugang zu den 2 großen Silos, die an der Stirnseite des Stallgebäudes stehen. Eine Stalltoilette und ein Verschlag mit einer Stallwaschmaschine vervollständigen die Annehmlichkeiten dieses erstklassigen Stallgebäudes. Ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses über dem Stall bei entsprechender statischer Ertüchtigung lässt weitere 1000 m² Nutzfläche zu.

Wirtschaftsgebäude mit Barockfassade (ca. 970 m² Nutzfläche über drei Etagen):

Das Wirtschaftsgebäude gehört neben dem bislang als Veranstaltungshalle genutzten Herrenhaus zu den ausbaufähigen Baukörpern. Im klassischen Stil des 18. Jahrhunderts erbaut, bietet es einen großzügigen Grundriss u. a. mit einem Salon/Tanzsaal mit Kamin und weiteren Zimmern. Für Liebhaber historischer Baustoffe sind das noch teilweise erhaltene Lehmfachwerk, der alte Dielenfußboden, die Zwillingsskaminanlage und die Backsteine im Sockelgeschoss zu erwähnen. Aktuell wird das Hochparterre des ehemaligen

Wirtschaftsgebäudes als Wohnung für Mitarbeiter genutzt. Es wurde eine Küche sowie ein Bad eingerichtet.

Das Untergeschoss beeindruckt mit mehreren bemerkenswerten Tonnengewölben, die sich als Wellnessbereich oder Weinlager anbieten. Die weiteren mannigfaltigen Räumlichkeiten bieten reichlich Platz für Lagerung und Organisation und können für verschiedene Zwecke angepasst werden. Das Dachgeschoss bietet Potenzial für zusätzlichen Ausbau und kann je nach Bedarf gestaltet werden. Diese Flexibilität eröffnet Möglichkeiten für kreative Umgestaltungen und Nutzungskonzepte nach individuellen Vorstellungen.

Ehemaliges Herrenhaus/Festsaal (ca. 860 m² Nutzfläche über zwei Etagen): Das entkernte Hochparterre wird derzeit als Saal für feierliche Anlässe oder Konzerte genutzt. So bietet das Gebäude einen zauberhaften Rahmen für festliche Essen und Tanzveranstaltungen für bis zu 200 Personen. Mit seiner historischen Vintage-Atmosphäre und seinem einzigartigen Charme schafft dieser Saal eine unvergessliche Kulisse für besondere Ereignisse und Feierlichkeiten.

Das Untergeschoss bietet vielerlei Lagerräumlichkeiten. So beherbergt es u. a. den Maschinenpark des Gutshofes.

Zur hinteren Giebelseite ist ein bereits im Rohbau befindlicher großzügiger Sanitärbereich gelegen, der direkten Zugang zum späteren angedachten Poolbereich hat.

Außengelände, Wasserver- und Entsorgung:

Das weitläufige Außengelände des Landguts bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für Pferde und Reiter. Ein Heulager sowie eine Führenanlage für bis zu sechs Pferde garantieren eine optimale Versorgung und Pflege der Tiere. Ein Roundpen mit einem Durchmesser von 19 Metern ermöglicht Bodenarbeit und Freitraining sowie Reitunterricht für Anfänger. Im umgewidmeten Klärhaus befindet sich eine weitere Sattelkammer für die Offenstallhalter. Der großzügige Hühnerstall mit Gehege und Hühnerhaus sorgt für die autarke Versorgung mit Eiern und versorgt das Landleben. Eine Mistplatte und die zwei Silos an der Stallgiebelseite sorgen für eine effiziente Mistentsorgung/Kompostierung und die Lagerung von Futtermitteln. Für die Wasserversorgung wurden drei Brunnen, darunter einer mit einer Tiefe von 12 Metern, angelegt. Darüber hinaus werden Paddocks und Weiden teilweise autark mit Selbsttränken versorgt. Es wurden zudem die Einrichtung einer zentralen Wasserversorgung über ein Windwasserrad mit angeschlossener Kneipanlage und Pool per Voranfrage dem Behörden mitgeteilt. Die Abwasserversorgung erfolgt über 2 Gruben, es besteht eine Befreiung von Abwasserentsorgungszwang per Anschluss an die Abwasserleitung. Zwei Gewächshäuser ermöglichen die Anzucht von frischem Gemüse für den Restaurantbetrieb, während zwei Reitplätze mit den Maßen 60x20 Metern optimale Trainingsbedingungen bieten. Ein Paddocktrail mit einer Fläche von etwa zwei Hektar sowie drei Paddocks runden das Angebot ab. Nicht zu vergessen ist der beeindruckende Poloplatz mit den Maßen 110 x 250 Metern

(ausbaubar auf die Größe von 140 x 300 Meter), der die Anlage zu einem Paradies für Polo-Enthusiasten macht.

Lassen Sie sich verzaubern und entdecken Sie das Landgut als einem Ort, an dem Historie, Tradition Naturverbundenheit und Luxus auf einzigartige Weise zu einem harmonischen Ganzen verschmelzen und unvergessliche Erlebnisse für vielfältige Zielgruppen schaffen.

SONSTIGES

Der Energieausweis wird zur ersten Besichtigung vorgelegt.

Historie:

Die Geschichte des ehrwürdigen Anwesens beginnt im Mittelalter als 1469 Kurfürst Friedrich II "der Eiserne" das Landgut an die Familie von Hake belehnt. Es ist seither mit vielen prominenten Namen verbunden, wie v. d. Gröben, v.d. Knesebeck, v. Börstel. 1708 ließ Dorothea du Rosey das prächtige Herrenhaus nach den Plänen Andreas Schlüters errichten sowie 1637 die heutige Dorfkirche. Nach der Weltwirtschaftskrise verkauften 1932 die damaligen Eigentümer von Risselmann das Gut an die Stadt Berlin. So entsteht die Siedlung Schönwalde. 1945 diente das Herrenhaus als Kommandantur für russische Truppen. In den 50er Jahren wurde das Anwesen von der örtlichen LPG-Leitung übernommen. Seit 2007 erfolgt die Sanierung des Ensembles in ein Reit- und Radtourismus Zentrum mit Übernachtungsbetrieb und Kulturveranstaltungsort.

Das Landgut Schönwalde bietet eine faszinierende Geschichte, die königliche Begehungen, architektonische Meisterwerke und die Wirren des 20. Jahrhunderts umfasst. Es ist eine einzigartige Möglichkeit, Teil dieser Geschichte zu werden und das Anwesen in eine neue Ära zu führen.



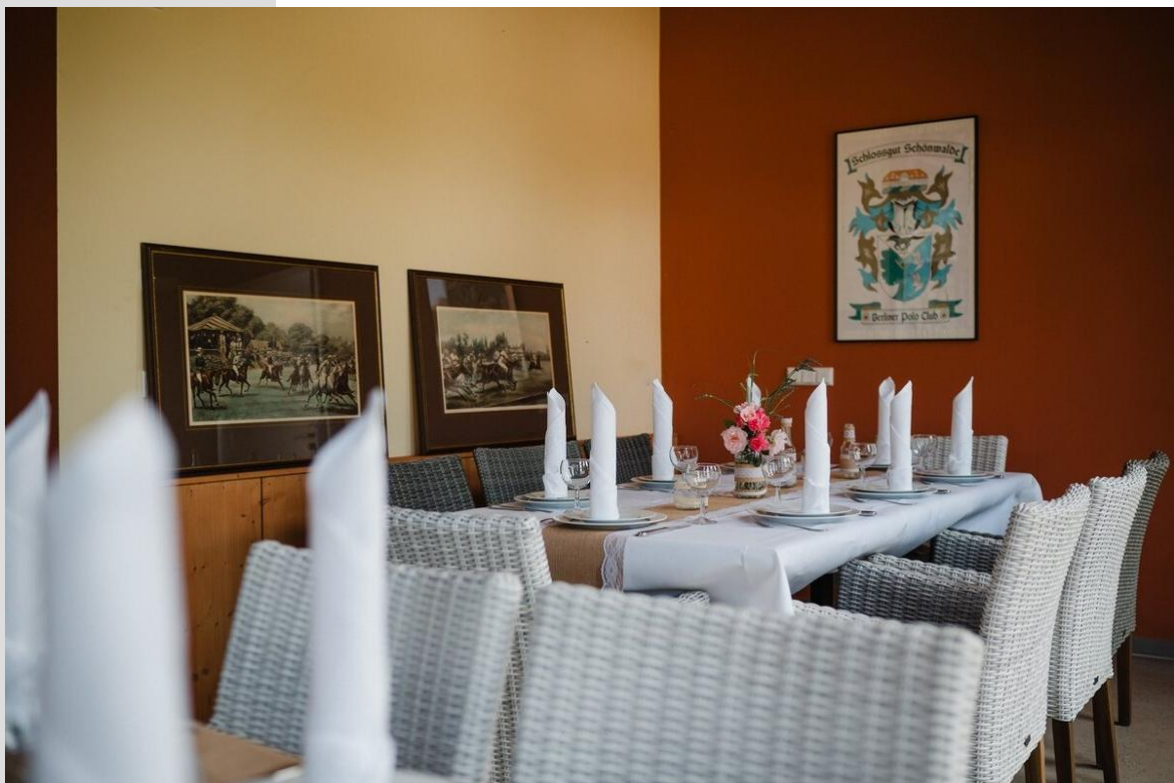
Gutshaus Außenansicht



Wirtschaftsgebäude und Herrenhaus Ensemble



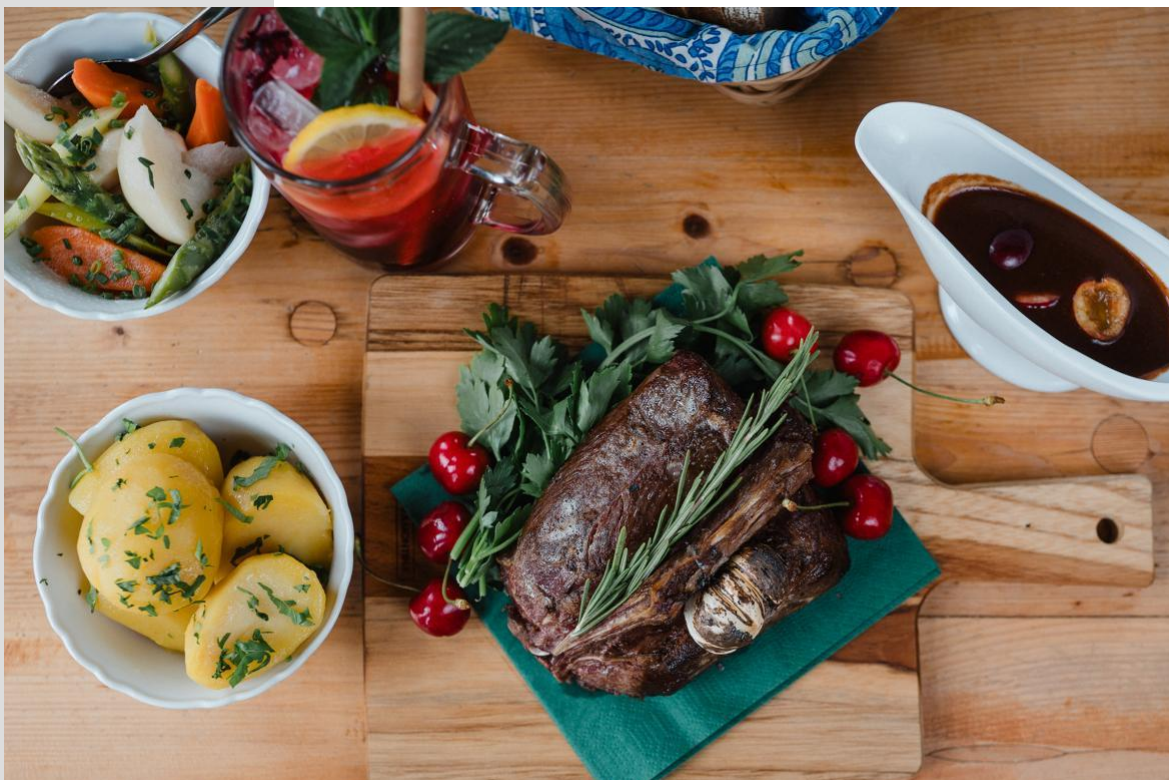
Gästehaus mit Biergarten



Gästehaus Clubraum



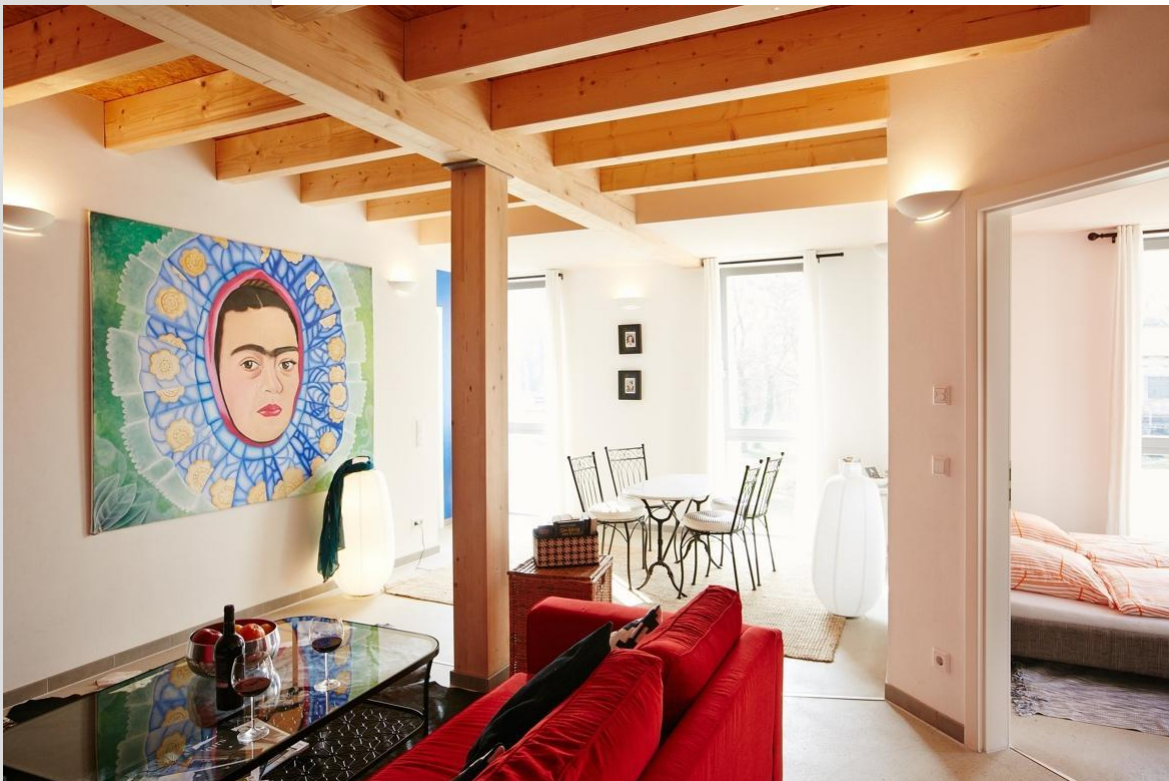
Gästehaus Restaurant



Gästehaus Speisen



Gästehaus Küche



Gästehaus Zimmer 1



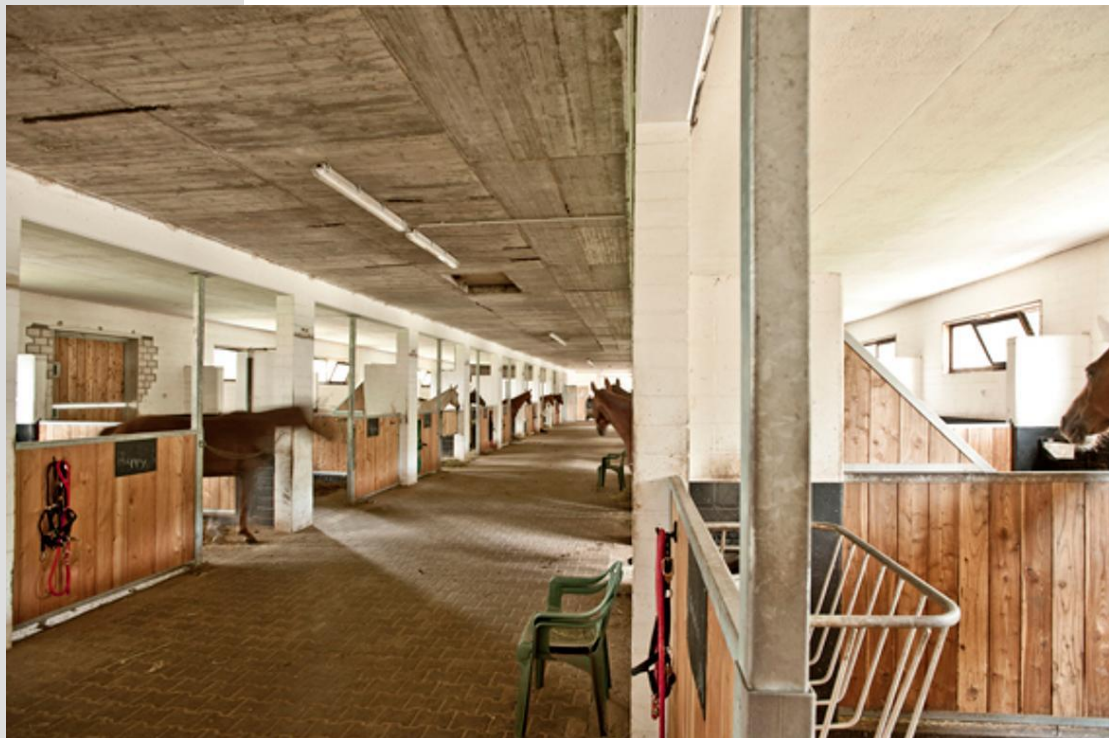
Gästehaus Zimmer 2



Gästehaus Zimmer 3



Stallgebäude



Stallgebäude Pferdeboxen



Schmaus im Stall



Herrenhaus Auszeit



Herrenhaus Hochzeitssaal



Herrenhaus Event



Stallgebäude mit Gästehaus und Wirtschaftsgebäude



Sattelplatz



Paddocks frontal vor Gästehaus



Paddocks seitlich vor Gästehaus



Reitplatz 1



Reitplatz 2



Reitplatz 3



Pferdekoppeln einmal anders



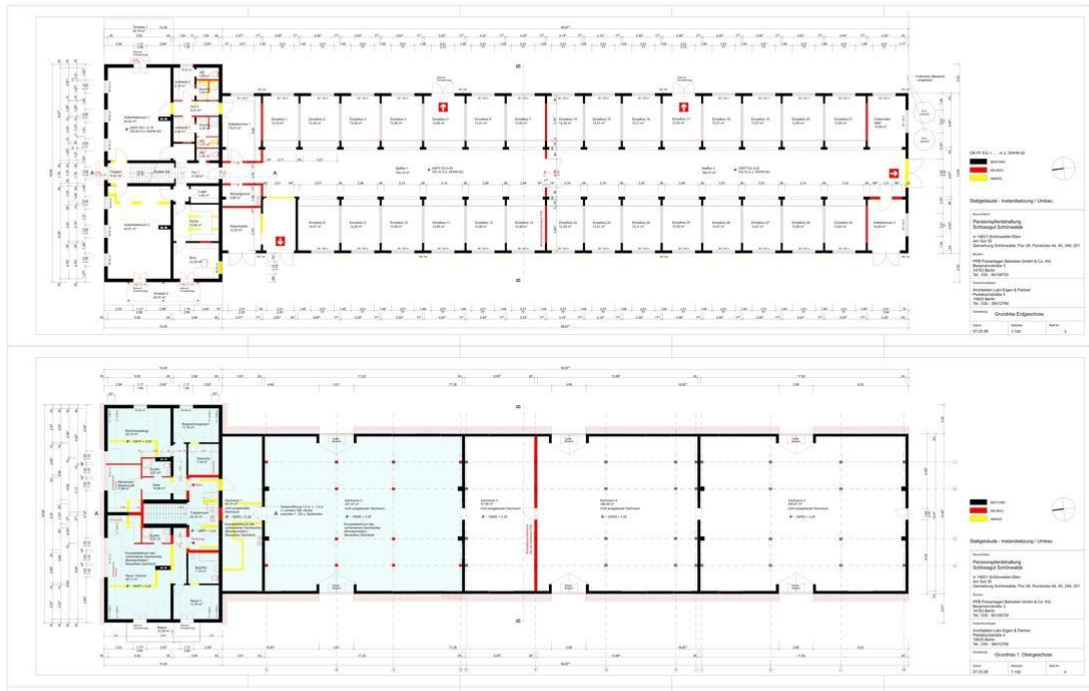
Polotraining



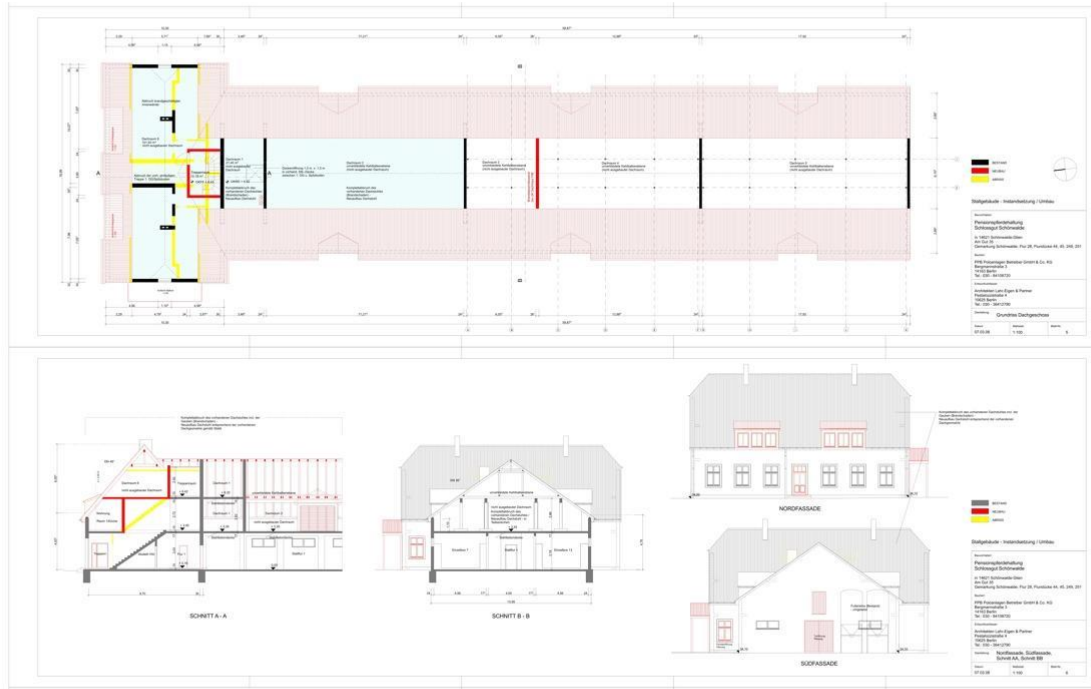
Pferdekoppel



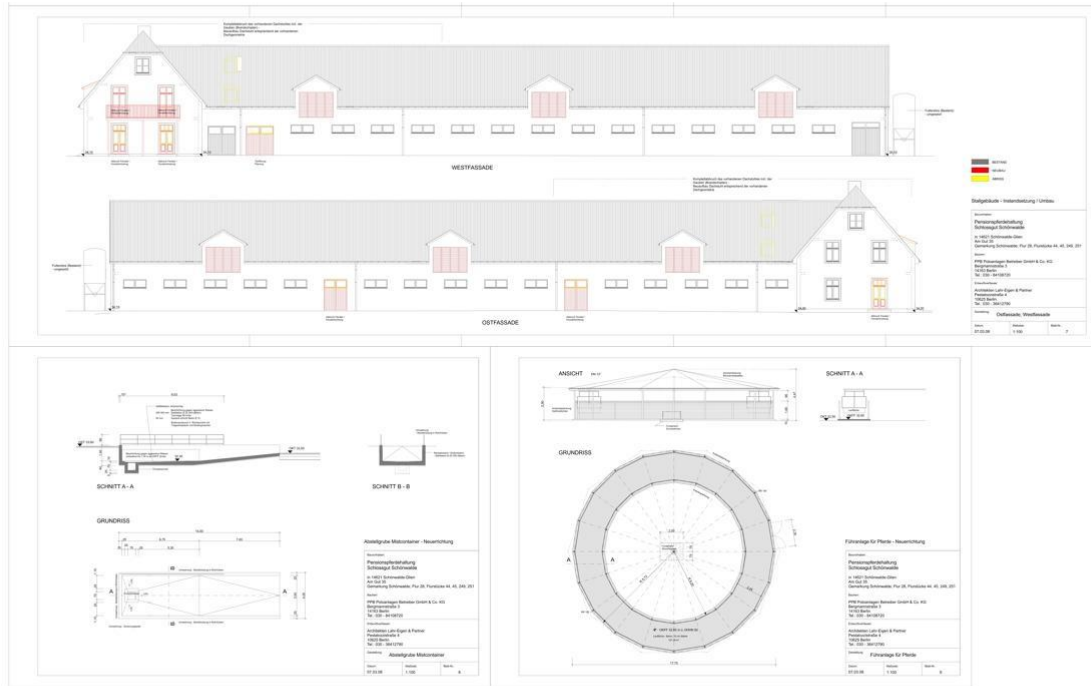
Spielspaß



Bauzeichnungen 1 10.03_



Bauzeichnungen 2 10.03_



Bauzeichnungen 3 10.03_