



# WILLKOMMEN IN DER BRENNEREI

—  
EXPOSÉ



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

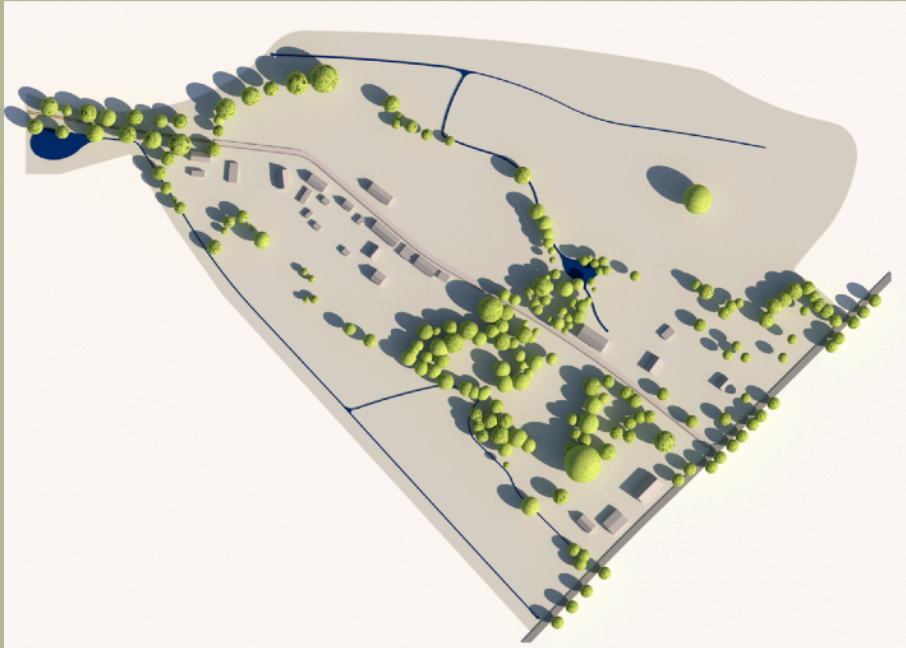
## A B O U T

*Wo die Rehe aufs Grundstück kommen, die Fasane sich über das Feld jagen, die Schleiereule Mathilda in der 500 Jahre alten Eiche sitzt, die Frösche um die Wette quaken, dort realisieren wir eine Baugruppe.*

*Hier gibt es mehr Informationen über Baugemeinschaften*







## EGGERSDORF

*Die alte Brennerei liegt in der Mitte des kleinen Sackgassen-Ortes Eggersdorf. Man könnte meinen, Eggersdorf liegt hinter den sieben Bergen. Tatsächlich liegt die kleine Oase der Ruhe und Naturnähe nur fünf Kilometer von der ehemaligen Hansestadt Pritzwalk entfernt. In Pritzwalk gibt es alles für den täglichen Bedarf, sowie weiterführende Schulen und ein Krankenhaus.*

*Mehr über Pritzwalk gibt es [hier](#)*

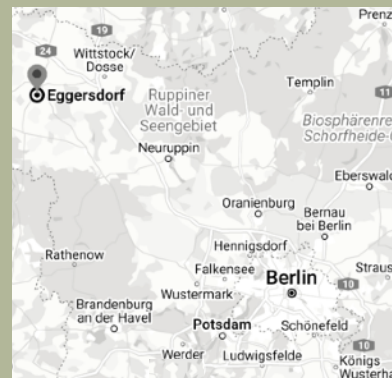
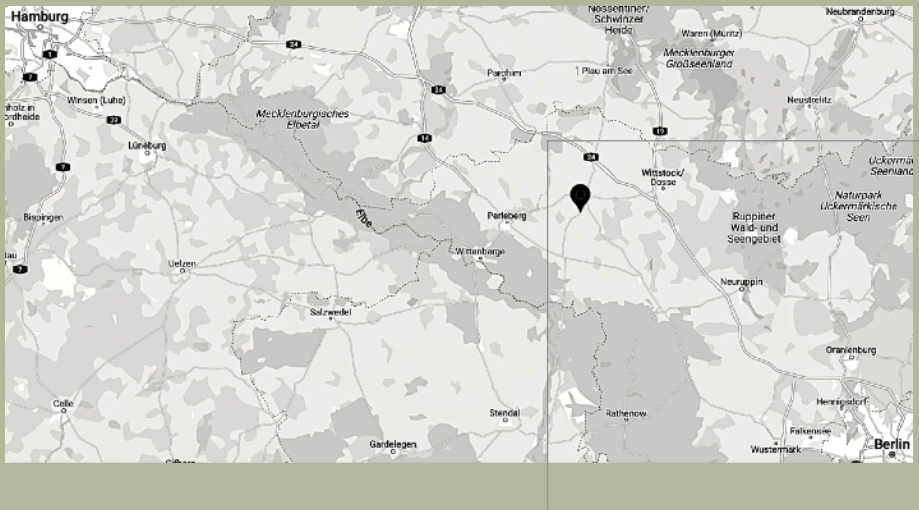


# ANBINDUNG

*Pritzwalk liegt an der A24 und genau in der Mitte von Berlin und Hamburg. Wenn einen die Großstadtsehnsucht packt, ist man in 1.5 Stunden in einer der beiden Metropolen.*

*Um mit der Außenwelt zu kommunizieren braucht man auch keine Buschtrommel oder Rauchzeichen. Im Dorf liegt Glasfaser an, mit 1000 Mbits download. Das vierfache von dem was zum Beispiel im Prenzlauerberg anliegt.*

*Für die Wegbeschreibung bitte [hier](#) klicken.*







## LANDSCHAFT

*Von jedem Raum aus ist der Blick wunderschön. Man schaut auf die leicht hügelige unverbauete Landschaft. Egal in welche Himmelsrichtung man los läuft, es begegnet einem kein Mensch, höchstens ein Reh, das dann schnell über dem nächsten Hügel verschwindet. Die Prignitz ist eine der am dünn besiedelsten Regionen Deutschlands mit 35 Einwohnern auf einen Quadratkilometer. Finde hier mehr über die Prignitz heraus.*



# GRUNDSTÜCK 4000 m<sup>2</sup>

*Der Gemeinschaftsgarten soll für alle Eigentümer eine Oase der Ruhe und Erholung sein. Der neu angelegte Naturbadeteich lädt an heißen Tagen zu einer erfrischenden Abkühlung ein.*

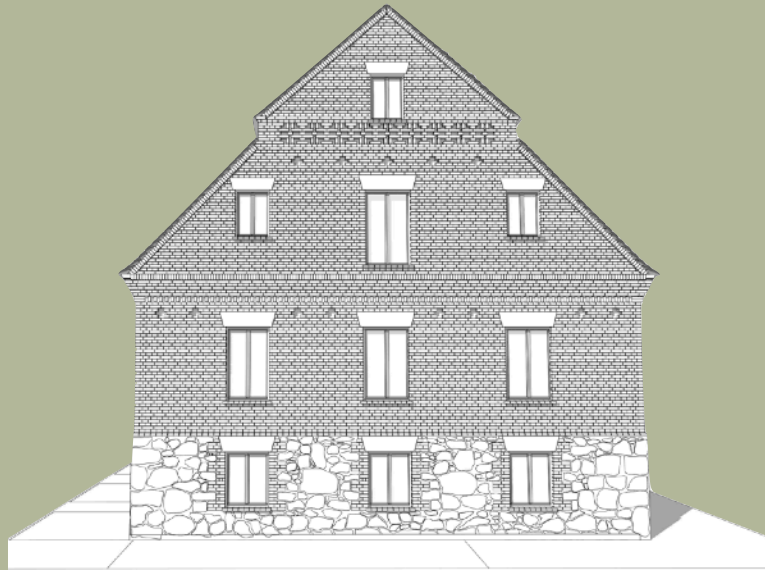
*Auf dem Grundstück steht für jede Einheit ein eigener Parkplatz zur Verfügung.*

Pritzwalker Str. Eggersdorf



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

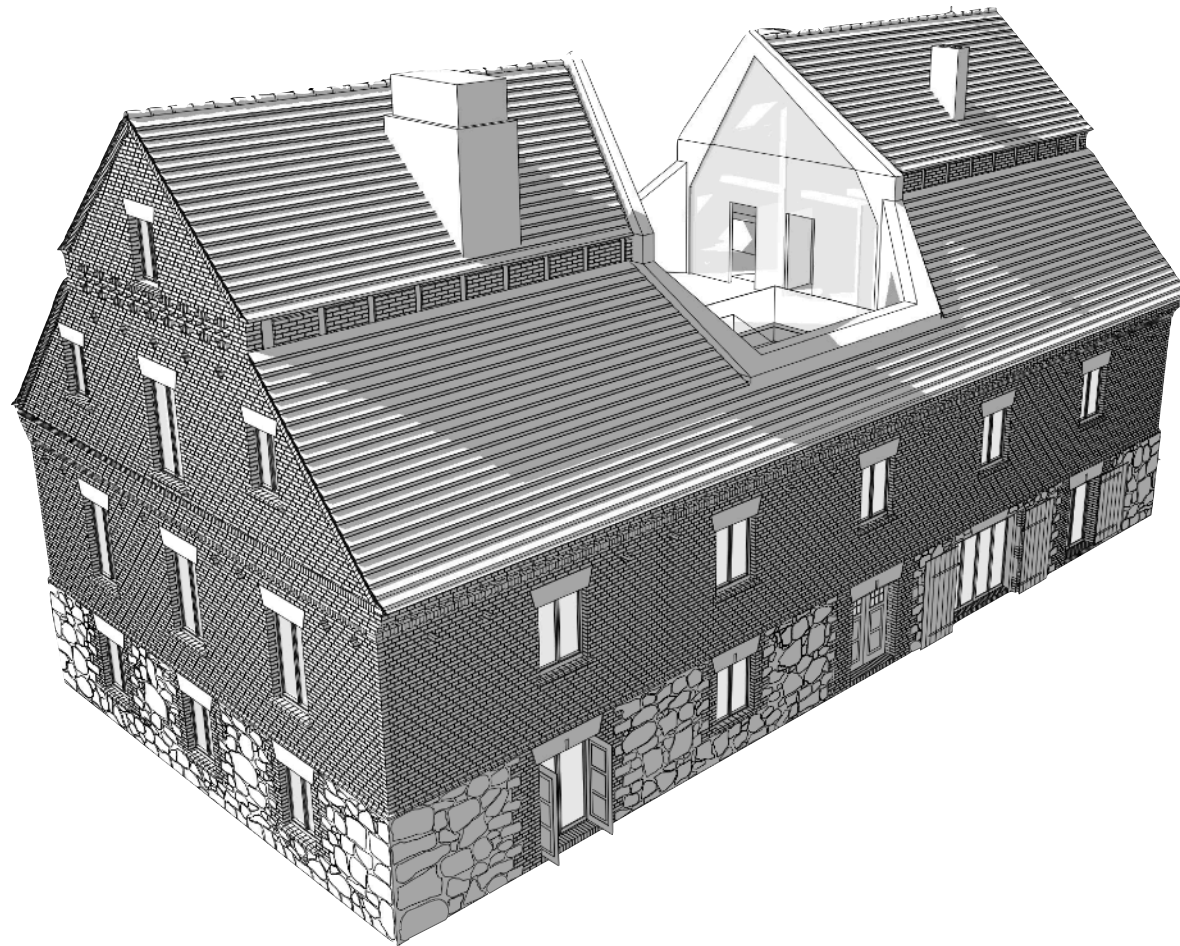




## BRENNEREI

*Die Brennerei aus dem Jahre 1860 ist ein unter Denkmalschutz stehender, dreigeschossiger Backsteinbau. Das Gebäude liegt längsseitig zur kleinen Dorfstraße. Das Haus steht auf einem Feldsteinsockel und schwingt sich dann zu einer Höhe von 12 Metern auf.*





*Durch die einzigartige Dachform wird das zweistöckige Dachgeschoss belichtet und nutzbar. Der Spannungsbogen zwischen Alt und Neu macht das historische Gebäude zum unverwechselbaren Bauwerk.*

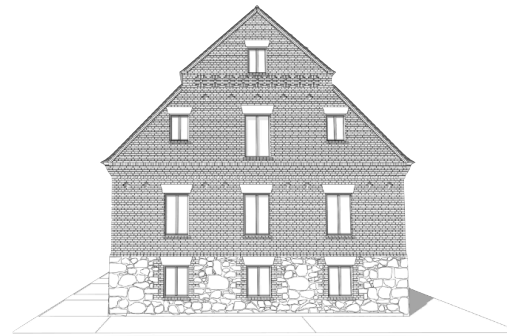








*Strassenseite (Süd/West)*



*Nord/West*



*Süd/Ost*



*Gartenseite (Nord/Ost)*

*Im Gebäude der alten Brennerei entstehen zwölf Wohneinheiten eingebettet zwischen 80 Zentimeter starkem Mauerwerk. Die Grundrisse orientieren sich an der alten Gebäudestruktur.*





## E G

*Das Erdgeschoss zeichnet sich durch seine historischen Feldsteinwände und gemauerte Gewölbedecken aus. Die Einheiten sind kompakt und Ihre Ausrichtung auf die offene Landschaft, die privaten Veranden mit direktem Zugang zu Garten und Schwimmteich machen sie sehr attraktiv.*



E G



*West-Ecke*

## EINHEIT 1 „ELBE“ 48 m<sup>2</sup>

*263.000 Euro*

*Diese Einheit zeichnet sich durch ihre vielen Fenster und bodentiefen Türen aus. Durch sie scheint die Sonne vom Vormittag bis in die späten Abendstunden herein. Elbe ist auch die einzige Einheit, die eine ums Eck laufende, 36m<sup>2</sup> große Terrasse hat. Privatsphäre ist auf der Westterrasse gegeben und bietet einen wunderschönen Blick in ein kleines Waldstück. Die gesamte Einheit hat eine Tonnengewölbedecke.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

E G

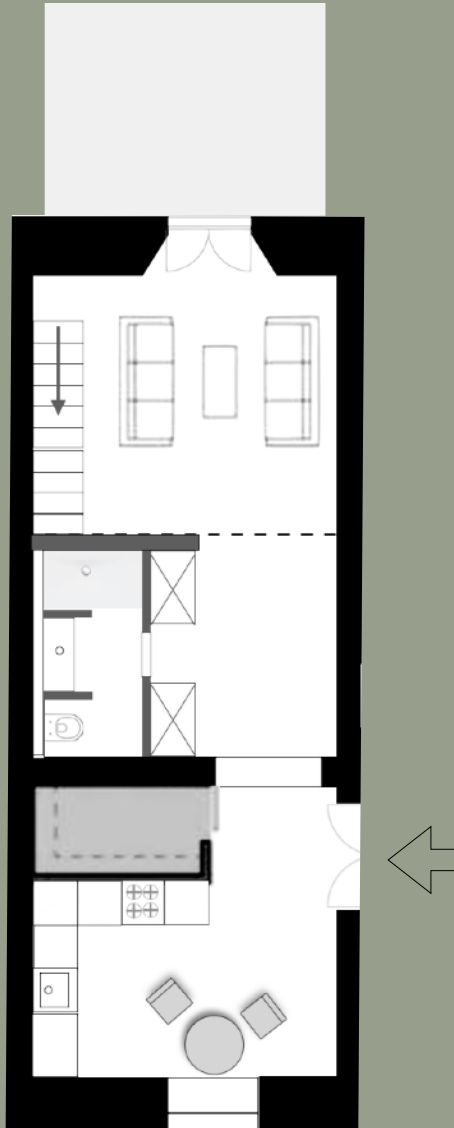


## EINHEIT 2 „HAVEL“ 45 m<sup>2</sup>

209.000 Euro

*Diese Einheit zeichnet sich durch ihre Raumhöhe aus.  
Es ist die einzige Einheit im Erdgeschoss, in der es möglich  
ist eine Schlafebene einzuziehen (im Beispielgrundriss liegt  
der Schlafbereich über dem Badezimmer). Die Tür zur  
Terrasse erstreckt sich über die gesamte Höhe und belichtet  
den Wohnbereich besonders hell.*

*In dieser Einheit hat man im vorderen Bereich ein extra  
Zimmer mit normal hohem Tonnengewölbe und einem Fenster.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI



E G

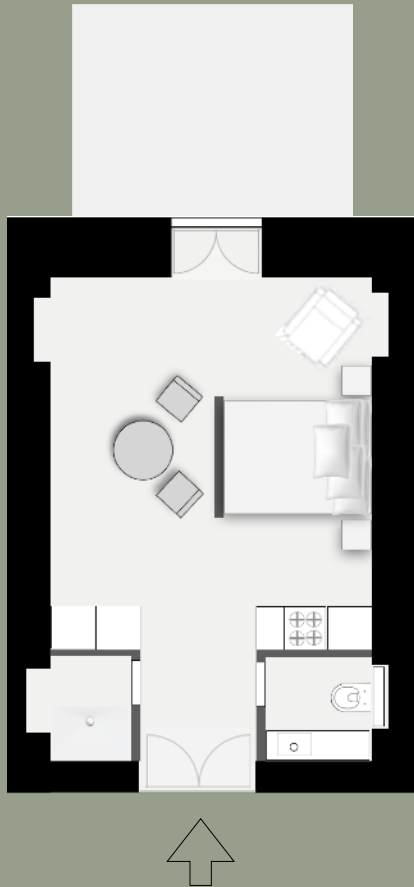


*Gartenseite (Nord/Ost)*

## EINHEIT 3 „DASSE“ 30 m<sup>2</sup>

*99.000 Euro*

*Die kleinste und kuscheligste Einheit. Perfekt für eine Person, die sich ein Standbein auf dem Land wünscht. Die Einheit hat eine preußische Kappendecke. Über das offene Treppenhaus und die Terrassentür fällt von beiden Seiten Licht ins Atelier.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

E G

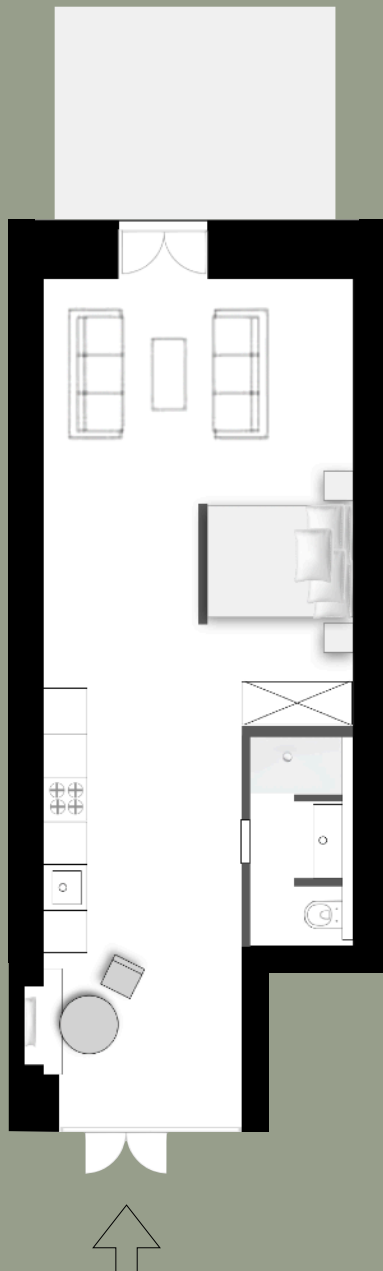


*Strassenseite (Süd/West)*

## EINHEIT 4 „ALTE ELDE“ 35 m<sup>2</sup>

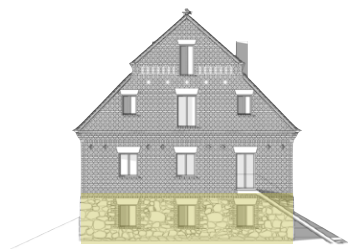
*112.000 Euro*

*Eine kleine Einheit für eine Person oder ein Paar, dass sich ein Standbein auf dem Land wünscht. Belichtet wird die Einheit von der Süd/Westseite aus durch eine große Fensterfront. Der Garten und der Badeteich sind über die Terasse direkt zugänglich. Auch hier spannt sich über die gesamte Länge der Einheit eine Tonnengewölbedecke.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

E G

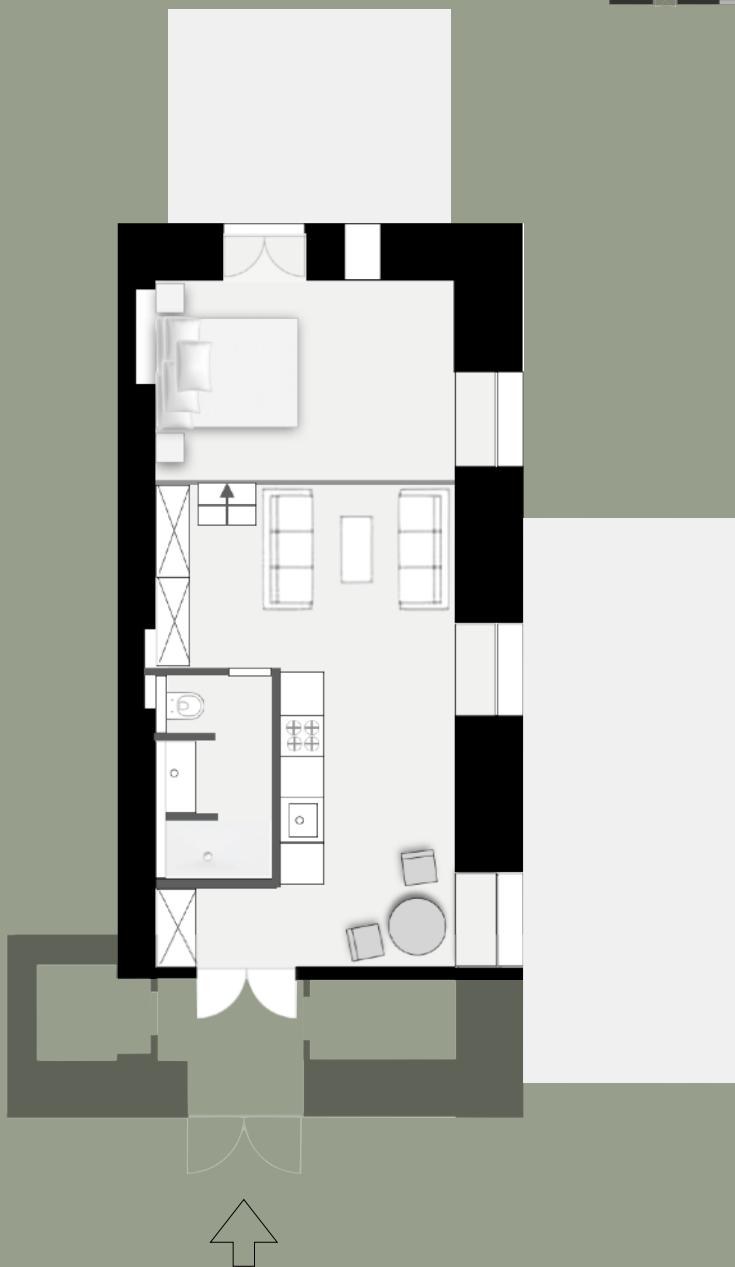


Süd/Ost

## EINHEIT 5 „LÖCKNITZ“ 43 m<sup>2</sup>

246.000 Euro

*Diese Einheit ist schön belichtet durch die drei Fenster auf der Süd/Ostseite. Sie unterteilt sich in zwei Ebenen. Die Schlafebene liegt ein paar Stufen über der Wohnküche. Über die Terrasse gelangt man direkt in den Garten und zum Badeteich. Die zusätzliche große seitliche Terrasse liegt bis in den frühen Nachmittag in der Sonne. Auch diese Einheit hat ein Tonnengewölbe.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

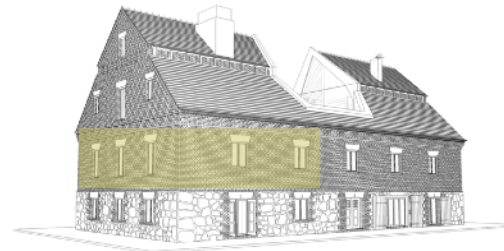


# 1. O G

*Das erste Obergeschoss kombiniert Gewölbedecken und größere Raumhöhen. Durch unterschiedliche Bodenniveaus entstehen reizvolle Wohnräume für zwei bis vier Personen. Der erste Stock bietet Privatsphäre und einen unverbauten Blick in die Natur. Garten und Schwimmteich stehen allen Eigentümern zur Verfügung.*



1.OG



West-Ecke



## EINHEIT 6 „KARTHANE“ 81 m<sup>2</sup>

330.000 Euro

*Architektonisch eine sehr spannende Einheit: die beiden vorderen Räume haben Kloostergewölbedecken, Flur und Wohnraum schwingen sich dann zu über drei Metern Deckenhöhe auf. Einige Stufen führen zum höhergelegenen Schlafbereich, der wiederum mit nur ca zwei Metern einem gemütlichen Alkoven ähnelt. Diese Einheit ist durch ihre Süd/Westausrichtung immer optimal belichtet.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

1.OG

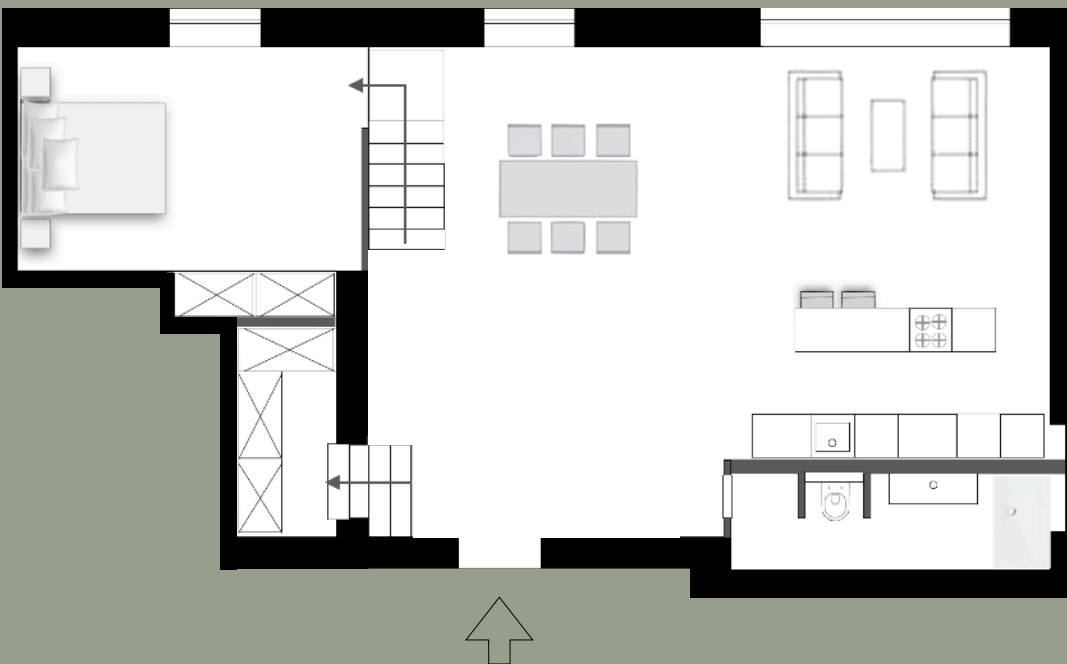


*Gartenseite (Nord/Ost)*

## EINHEIT 7 „STEPENITZ“ 82 m<sup>2</sup>

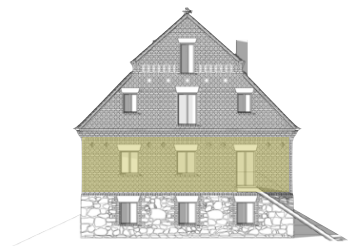
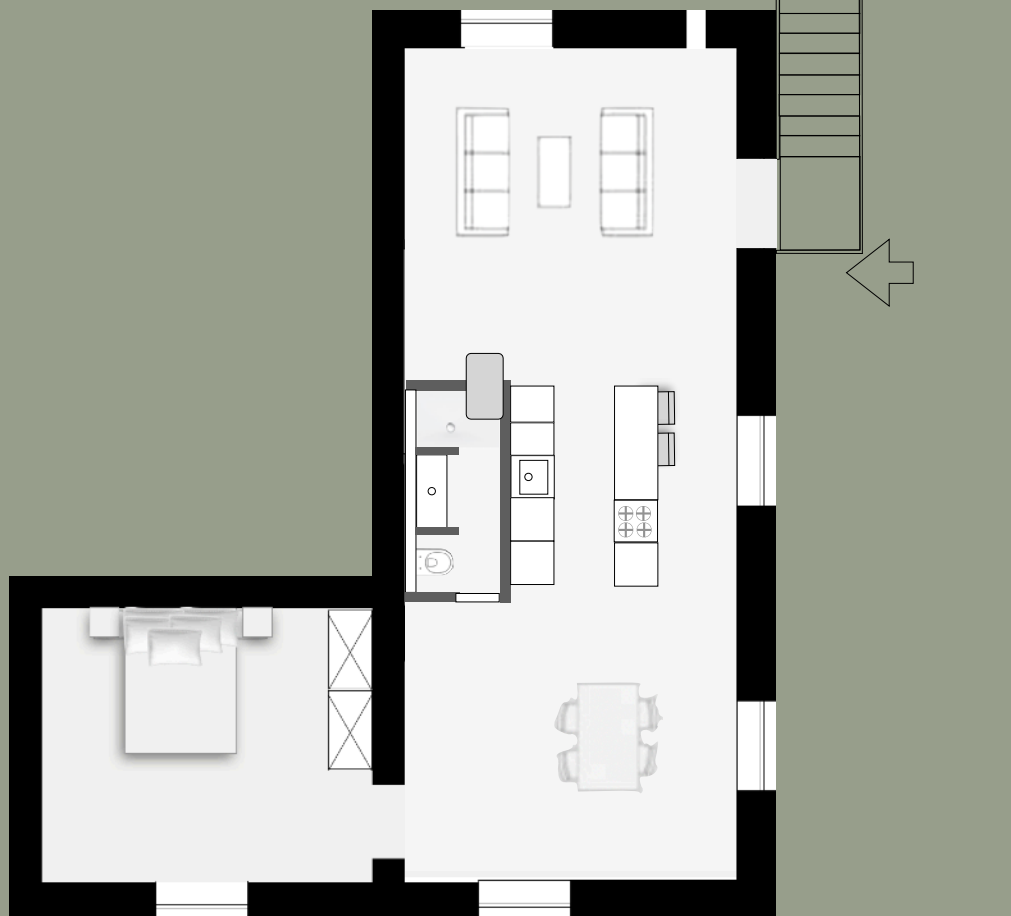
304.000 Euro

*Die „Loft“-artigste Einheit im Haus. Der Hauptraum ist über drei Meter hoch und zum Garten hin öffnet sich die Wand mit einem vierflügligen Glasfenster. Der Schlafbereich liegt erhöht und ähnelt mit einer Deckenhöhe von ca zwei Metern einem gemütlichen Alkoven. Durch das Fenster kann der Blick vom Bett aus direkt in den Garten schweifen. Ein begehrter Schrank im Eingangsbereich bietet viel Stauraum.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

1. OG



Süd/Ost

## EINHEIT 8 „JÄGLITZ“ 67 m<sup>2</sup>

267.000 Euro

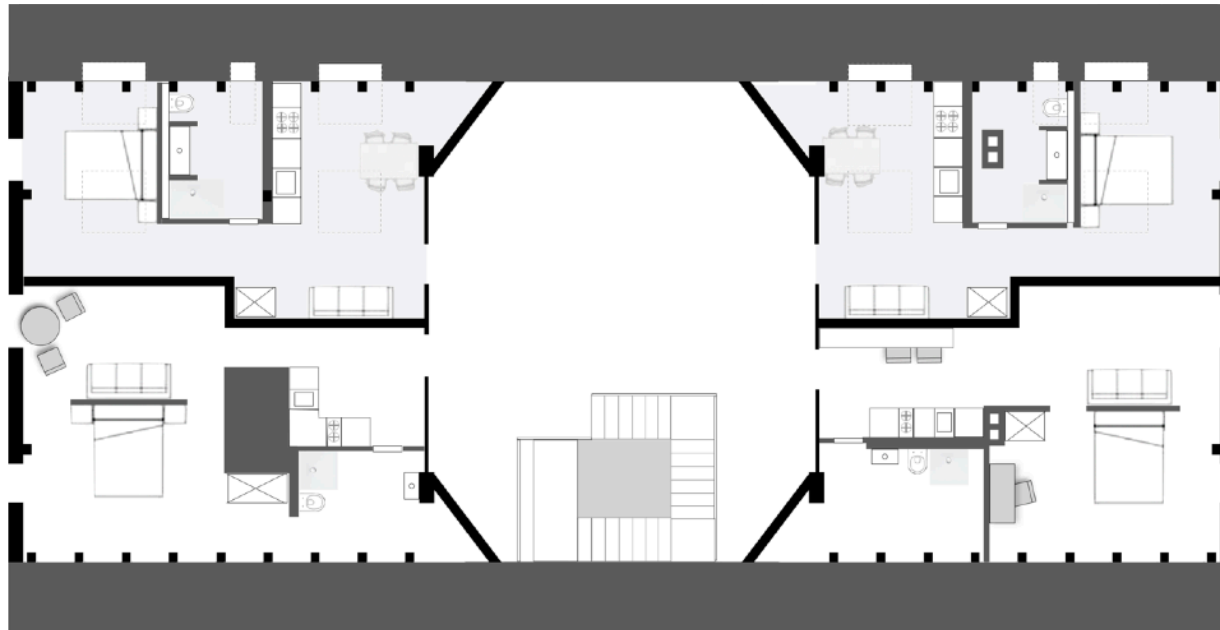
*Dies ist die einzige Einheit, die in der Brennerei schon immer eine Wohnung war. Nur hier findet man alte Holzdielen und kassetierte Türen mit original Zargen. Durch ihre zahlreichen Fenster ist diese Wohnung von morgens bis abends lichtdurchflutet. Im Wohnbereich steht ein gut erhaltener und funktionstüchtiger Kachelofen, der erhalten werden kann. Man gelangt von der Gartenseite über die eigenen 10m<sup>2</sup> Terrasse und eine Außentreppe in die Wohnung.*



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI

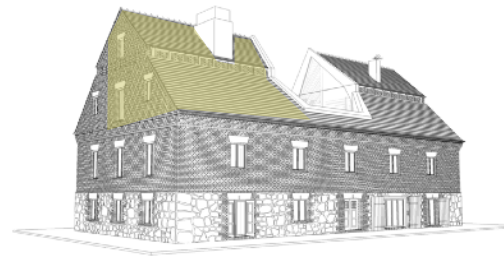
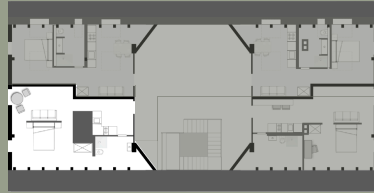
## D G

*Das Dachgeschoss besticht durch eine große Terrasse, die von allen vier Wohnungen zugänglich ist. Hier kann man fast 360° in die Landschaft blicken. Durch den ungewöhnlich Dachausschnitt entsteht ein einzigartiger Freiraum.*

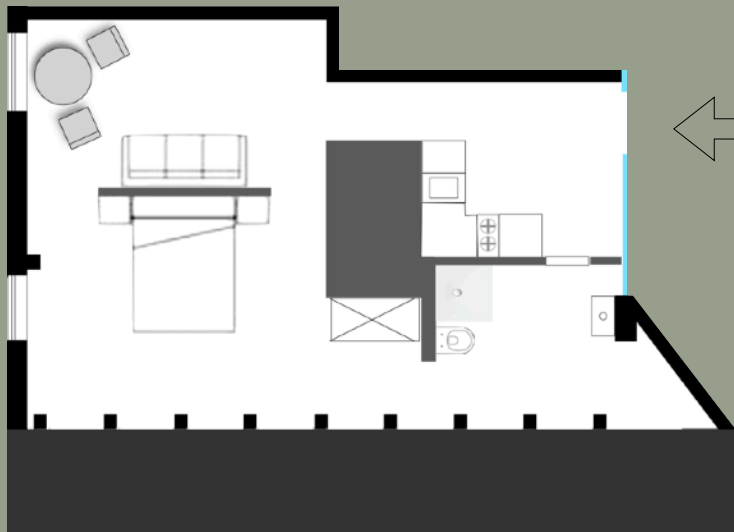




DG



*West-Ecke*



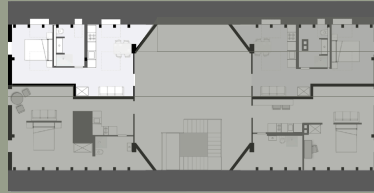
## EINHEIT 9 „TARNITZ“ 34 m<sup>2</sup>

*217.000 Euro*

*Diese Einheit ist als Ferienwohnung gelistet. Durch die Glasfassade zur Dachterrasse wird sie von Morgens bis Mittags besonnt und durch die beiden Fenster auf der Nord/West Seite scheint die Abendsonne herein. Die Dachbalken liegen bis in die Spitze des Daches frei und bieten trotz des kompakten Grundrisses ein loftartiges Gefühl.*



DG

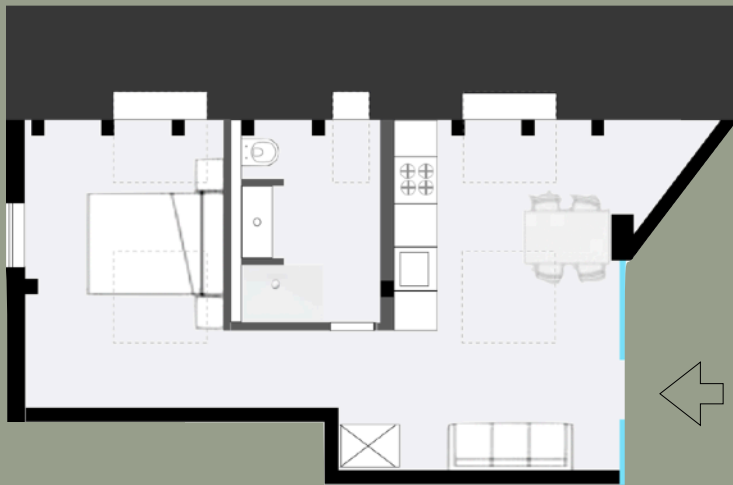


*Gartenseite (Nord/Ost)*

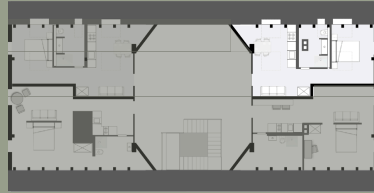
## EINHEIT 10 „ROSE“ 27 m<sup>2</sup>

*182.000 Euro*

*Diese lichtdurchflutete Einheit wird von drei Seiten beleuchtet. Die freiliegende Balkenkonstruktion, die das Dach bis in die Spitze sichtbar macht, kommt durch die zusätzlichen Dachflächenfenster besonders gut zur Geltung. Ein fantastischer Blick in die Landschaft ist garantiert.*



DG



*Gartenseite (Nord/Ost)*

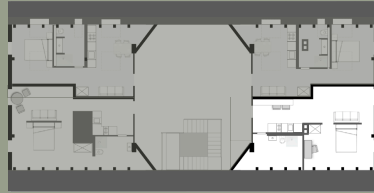
## EINHEIT 11 „PERLE“ 26 m<sup>2</sup>

*198.000 Euro*

*Auch in dieser Einheit hat man immer Licht von drei Seiten. Die großen Dachfenster und die Glasfassade auf die Terrasse hinaus, erlauben einen unverbauten Blick in Landschaft und Himmel. Auch hier liegt die Balkenkonstruktion des Daches frei und mit Luftraum bis in die Spitze des Daches ist die Einheit loftartig.*



DG

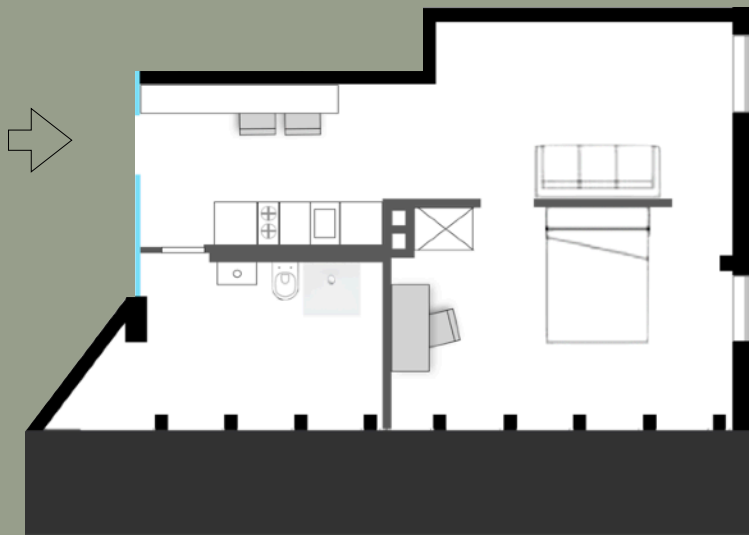


*Süd/Ost*

## EINHEIT 12 „DÖMNITZ“ 36 m<sup>2</sup>

*238.000 Euro*

*Diese Einheit ist bis in den frühen Nachmittag mit Sonne durchflutet. Eine komfortable Ferien- oder Wochenendwohnung für 1-2 Personen. Die Dachbalken liegen bis in die Spitze des Daches frei und bieten mit kompaktem Grundriss ein loftartiges Gefühl.*



# LEISTUNGEN

Ausstattung und Preisliste





*Die Einheiten werden mit Fußboden und/oder Wandheizungen ausgestattet. Ein Badezimmer ist eingebaut, Küchen- und Elektroanschlüsse liegen an. Ihre individuelle Wünsche können in der Planungsphase natürlich berücksichtigt werden. Für Ihre individuelle Innenraumgestaltung steht Ihnen gerne unsere Innenarchitektin zur Verfügung. Für die detaillierte Preis- und Leistungsliste schreiben Sie uns gerne an!*





# WOHNUNGSLISTE

<i>Einheit</i>	<i>Beschreibung der Einheit</i>	<i>Geschossebene</i>	<i>Wohnfläche innen brutto</i>	<i>Hochebene</i>	<i>Terrasse</i>	<i>Garten</i>	<i>Gesamtfläche</i>	<i>Flächenanteil</i>	<i>Grundkosten</i>	<i>Grundpreis pro Wohnung</i>	<i>Lagebewertung</i>	<i>Euro/m² nach Lage</i>	<i>Gesamtkosten der Einheit</i>	<i>Kostenanteil</i>	<i>Förderung Denkmalobjekt</i>	<i>Effektivkosten abzügl. Förderung</i>	<i>Gesellschaftsanteil</i>
			100 %	100 %	50 %	25 %			4.335 €								
1	Atelier + Wohnen	EG	48,00	36,00	20,00		<b>71,00</b>	9,97 %	4.335	10.000	100 %	4.335	<b>307.800</b>	9,88 %	44.453	<b>263.347</b>	9,61 %
2	Atelier + Wohnen	EG	45,35	12,00	20,00		<b>56,35</b>	7,91 %	4.335	10.000	100 %	4.335	<b>244.300</b>	7,84 %	35.282	<b>209.018</b>	7,47 %
3	Atelier + Wohnen	EG	30,29	12,00	20,00		<b>41,29</b>	5,80 %	4.335	10.000	65 %	2.818	<b>116.300</b>	3,73 %	16.796	<b>99.504</b>	5,28 %
4	Atelier + Wohnen	EG	35,39	12,00	20,00		<b>46,39</b>	6,52 %	4.335	10.000	65 %	2.818	<b>130.700</b>	4,19 %	18.876	<b>111.824</b>	6,02 %
5	Atelier + Wohnen	EG	43,21	36,00	20,00		<b>66,21</b>	9,30 %	4.335	10.000	100 %	4.335	<b>287.000</b>	9,21 %	41.449	<b>245.551</b>	8,91 %
6	Wohnung	OG1	80,95				<b>80,95</b>	11,37 %	4.335	10.000	110 %	4.769	<b>386.000</b>	12,39 %	55.746	<b>330.254</b>	11,78 %
7	Wohnung	OG1	81,98				<b>81,98</b>	11,51 %	4.335	10.000	100 %	4.335	<b>355.400</b>	11,41 %	51.327	<b>304.073</b>	11,93 %
8	Wohnung	OG1	66,97	10,00			<b>71,97</b>	10,11 %	4.335	10.000	100 %	4.335	<b>312.000</b>	10,01 %	45.059	<b>266.941</b>	10,48 %
9	FE-Wohnung	DG	33,90	10,00	14,10		<b>50,95</b>	7,16 %	4.335	10.000	115 %	4.985	<b>254.000</b>	8,15 %	36.683	<b>217.317</b>	7,42 %
10	FE-Wohnung	DG	27,00	10,00	11,50		<b>42,75</b>	6,00 %	4.335	10.000	115 %	4.985	<b>213.100</b>	6,84 %	30.776	<b>182.324</b>	6,22 %
11	FE-Wohnung	DG	26,30	10,00	20,35		<b>46,48</b>	6,53 %	4.335	10.000	115 %	4.985	<b>231.700</b>	7,44 %	33.462	<b>198.238</b>	6,77 %
12	FE-Wohnung	DG	35,50	10,00	20,35		<b>55,68</b>	7,82 %	4.335	10.000	115 %	4.985	<b>277.600</b>	8,91 %	40.091	<b>237.509</b>	8,10 %
			554,84	40,00	184,30	100,00	<b>711,99</b>	100 %			100 %		<b>3.115.900</b>	100 %	450.000	<b>2.665.900</b>	100 %



# ANMERKUNGEN ZUR WOHNUNGSLISTE

## *Flächen*

- 1) *Alle Flächen sind in Quadratmeter angegeben.*
- 2) *Der Flächenberechnung liegen die Bruttoflächen der jeweiligen Einheiten inkl. Abzug der Schächte und tragenden Bauteile zugrunde.*
- 3) *Die Flächenberechnung ist vorläufig und wurde auf der Basis der Planung vom 22.02.2023 erstellt. Im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung können sich Änderungen ergeben.*
- 4) *Maisonettetreppen werden auf beiden Etagen übermessen, d.h. nicht von der Wohnfläche in Abzug gebracht.*
- 5) *Die gesamte Bruttowohnfläche enthält - falls vorhanden - anteilig die Flächen von Loggien, Balkonen (50%).*

## *Baugemeinschaft/ Gesellschaft*

- 1) *Die Baugemeinschaft ist kein Bauträger, sondern eine GbR, die vom Gedanken des Bauens zum Selbstkostenpreis getragen ist.*
- 2) *Spezifikation „Gesellschaftsanteil“: Gesellschaftsanteil (MEA) ohne Garten außerhalb der Terrassen.*
- 3) *Gemeinschaftseinrichtungen: Gemeinschaftsgarten*



## Preise

- 1) *Alle Preise sind in Euro angegeben.*
- 2) *Projektkosten gemäß Kostenrahmen: 3.054.184 Euro. 2,0% Puffer.*
- 3) *Die genannten Kosten der Einheiten sind keine Festpreise. Sie basieren auf den von der Baugemeinschaft gewünschten Kosten der Wohnungen von ca. 4.376,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vor Abzug der Förderung im Mittel.*
- 4) *Die Referenzkosten (Grundkosten) betragen 4.335, €/m<sup>2</sup> bei einer Lagebewertung von 100% (ohne Grundpreis pro Wohnung) wie z.B. im 1.OG.*
- 5) *In der Kalkulation enthalten sind: Grundstückskosten, Erschließung, Baukosten, Baunebenkosten, Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer für den Grundstückskauf.*
- 6) *In der Kalkulation **nicht** enthalten sind: Grunderwerbsteuer u. Notar-, Grundbuch-/ Gerichtsgebühren für Gesellschafter/ innen, die **nach** dem Grundstückskauf der GbR beitreten, Kosten f. Einrichtung wie Küche, Möbel etc. sowie Finanzierungskosten der GbR.*
- 7) *Steuerliche Abschreibung Denkmal AFA wird vor Baustart mit Steuerberater festgelegt, Beratung nur durch einen zugelassenen Steuerberater.*
- 8) *Eine Förderung des denkmalgerechten Ausbau in Höhe von 450.000,-€ ist in Aussicht gestellt. Verteilung auf die Wohnungen entsprechend Spalte „Förderung Denkmalobjekt“.*



# BAUGEMEINSCHAFT ALTE BRENNEREI GBR

Informationen



## ANMERKUNGEN ZUM EXPOSE

### *Grundrisse und Perspektiven*

*Das Exposé spiegelt den aktuellen Stand der Machbarkeitsstudie wieder. Verbindlich ist nur die freigegebene Architekten-planung. Alle Darstellungen sind zur Illustration und enthalten ggf. Sonderausstattungen, die mit Zusatzkosten verbunden sein können.*

### *Impressum / Verfasser / verantwortlich*

*Baugemeinschaft Alte Brennerei GbR c/o Jens Ritter Projektentwicklung, Boppstrasse 10, 10967 Berlin*

*Der Inhalt dieses Exposés ist urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Veränderung und Veröffentlichung als Ganzes und in seinen Teilen darf nur mit Zustimmung der Verfasser erfolgen.*

### *Haftungsausschluss*

*Das vorliegende Exposé wird im Auftrag der Baugemeinschaft Alte Brennerei GbR kontinuierlich weiterentwickelt. Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind. Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.*



# PROJEKTENTWICKLER TEAM

PRITZWALKER STR.74/ 16928 EGGERSDORF/ PRITZWALK

PROJEKTENTWICKLUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Kerstin Jacobsen

Telefon +49 (0) 172 3077 505

E Mail kerstinjacobsen@gmx.de

PROJEKTENTWICKLUNG UND ENTWURFSPLANUNG

Jens Ritter

Telefon +49 (0) 179 7934317

E Mail ritter@jensritterarchitekt.de

AUSFÜHRUNGSPLANUNG UND BAUÜBERWACHUNG

Werner Dünkel

PROJEKTSTEUERUNG

Christoph Günther

BERATUNG

Winfried Härtel

INNENARCHITEKTUR UND AUSSTATTUNG

Silke Lauffs

STEUERLICHE BERATUNG, DENKMALABSCHREIBUNG

Anett Rode

VOLKS- UND RAIFFEISENBANK PRIGNITZ EG / FINANZIERENDE BANK

Matthias Jähnigen

AUßENANLAGENPLANUNG

Andreas Timm

NOTAR

Jann Fiedler



WILLKOMMEN IN  
DER BRENNEREI