

EXPOSÉ HOFPROJEKT DEETZ (GROSS KREUTZ) STATISCH SANIERTES BAROCKES EINZELDENKMAL MIT BACKSTEIN-STALLSPEICHER

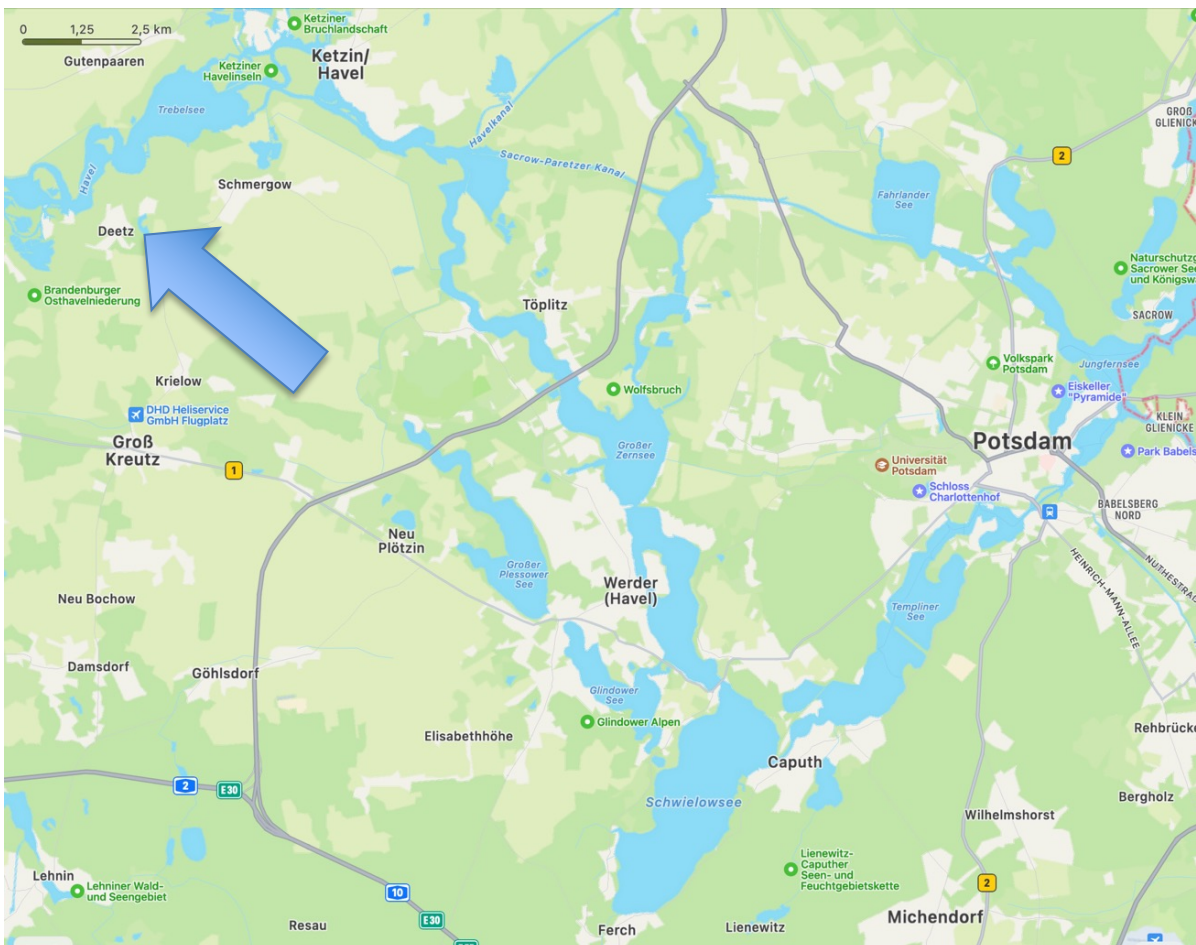
Baugenehmigung für vier Wohnungen – ungefähr 805 m2 Wohnfläche insgesamt
Baustart für die Fertigstellung sofort möglich
Preis für das ganze Projekt im Istzustand auf Anfrage

Der Hof besteht aus einem beeindruckenden Vorderhaus aus dem Barock & einem zweigeschossigen Stallspeicher von etwa 1910. Der große Garten hat den ganzen Tag Sonne & kann nach Ihren Vorstellungen angelegt werden, zur Bewässerung gibt es einen Brunnen.

Der Hof steht mitten im ruhigen Dorfkern des idyllischen Örtchens Deetz, nur etwa 500 m von einem kleinen Sandstrand an der Havel entfernt.

Das Bauprojekt ist ideal für vier Familien, die sich die weiteren Umbaukosten teilen, um gemeinsam mit viel Platz auf dem Land zu wohnen. Mittig im Stallspeicher ist ein Gemeinschaftsbereich geplant. Denkbar sind andere Varianten, wie ein Ausbau des Vorderhauses für eine Familie & die Umplanung des Stallspeichers zum Beispiel für ein Praxis (genehmigungspflichtig).

Der Hof soll im Istzustand verkauft werden, der auf den Fotos zu erkennen ist. Die Fertigstellung des Umbaus nach den Vorgaben der Baugenehmigung (sh. Planungsskizzen) kann planerisch begleitet werden. Weitere Angaben zu dem Hof gerne vor Ort im persönlichen Gespräch.



DER ORT DEETZ:

Deetz ist ein Ortsteil von Groß Kreutz & liegt unmittelbar an der Havel inmitten von Naturschutzgebieten.

Das hübsche Dorf ist über die A10 von Berlin gut erreichbar, in jeweils ca. 4 km Entfernung sind zwei Regionalbahnhöfe gelegen. In etwa 35 Minuten erreicht man von dort Berlin-Hauptbahnhof. Es gibt Busse Richtung Werder.

Deetz liegt ungefähr auf halber Strecke zwischen Werder & Brandenburg an der Havel. Der Havelradweg führt durch den Ort. Ein Kindergarten ist im Dorf, die nächste Grundschule ist in Groß Kreutz. In Werder hat der Evangelische Bildungscampus neu eröffnet & es gibt eine Waldorfschule & ein Gymnasium. Potsdam ist über die Bundesstraße 1 oder per Bahn gut erreichbar.

Das Dorf liegt abseits von Durchfahrtsstraßen, es gibt wenige Dörfer, in denen der Ortskern noch so intakt ist. Die Dorfkirche mit dem Storchennest ist vom Grundstück sichtbar. Am Ende der Straße liegt die Fichtner Marina mit Liegeplätzen für Privatboote.

Die Havellandschaft ist wunderbar zum Paddeln, Segeln, Baden..

Im Ort selbst & im Nachbarort Götzer Berge haben sich bereits Baugruppen gefunden, die die alten Höfe wieder beleben.



Denkmalgeschützter barocker Bauernhof in Deetz

KURZBESCHREIBUNG DER PLANUNG:

Im Vorderhaus mit dem direkt anschließenden Anbau sind zwei große Wohnungen über zwei bis drei Geschosse geplant. In den kleinen Räumen im Obergeschoss sind zum Teil noch das barocke Fachwerk & die mit Lehm verputzten Holzbalkendecken sichtbar.

Im Stallspeicher sind zwei Wohnungen über zwei Geschosse mit viel Licht aus Süden geplant. Die Räume mit dem sichtbaren Backstein, den preußischen Kappen & der eleganten Fachwerkkonstruktion sind einzigartig.

Für alle vier Parteien ist mittig eine Gemeinschaftsküche mit kleinem Bad & einer Galerie unter dem Dach vorgesehen.



DER ORT DEETZ:

Die Alte Dorfstraße mit der Kirche. Blick aus dem Dachgeschoss & Straße vor dem Haus.



Denkmalgeschützter barocker Bauernhof in Deetz

WAS BEISHER GEMACHT WURDE & WAS NOCH FEHLT (EINE KURZE ÜBERSICHT)

Vorderhaus:

Das Mauerwerk & die Konstruktion wurden nach den Vorgaben der Denkmalpflege saniert, das Dach ist neu gedeckt, die Wechsel für die Dachfenster sind bereits vorgesehen. Der Charme des alten Hauses ist jetzt wieder erlebbar, in manchen Räumen sind noch die aufwändigen Farbfassungen von früher zu sehen. An der Straßenseite wurden neue Holzfenster eingesetzt. Die meisten Holzfenster sind nur Einfachfenster & müssen innen noch durch ein zweites Fenster aufgedoppelt werden.

Es gibt ein provisorisches Baustellenbad & eine Baustellenküche mit neuen Anschlüssen.

Es fehlt die Heizung, die Elektrik, die Dämmung & der Innenausbau. Bei drei Zimmern muss noch der Fußboden mit zeitgemäßer Dämmung aufgebaut werden. Die Arbeiten an der Konstruktion wurden vom Statiker begleitet & abgenommen.

Ein Fördermittelbescheid wurde von der KfW bewilligt & kann ggf. vom Käufer neu beantragt werden.

Stallspeicher:

Die Mauer zum Hof wurde teilweise repariert & die Einbauten des Stalls sind abgebaut. Der Stallspeicher ist seinem Alter entsprechend in gutem Zustand & kann zu zwei besonderen Wohnungen mit preußischen Kappen, hohen Räumen bis zum First & Licht von Süden ausgebaut werden.

Gerne können wir mit Ihnen vor Ort die Baumaßnahmen besprechen, die noch ausstehen. Das Bauvorhaben können wir gerne weiterhin planerisch begleiten.



FASSADENDETAILS VORDERHAUS & STALLSPEICHER



Der Hof vom Garten aus



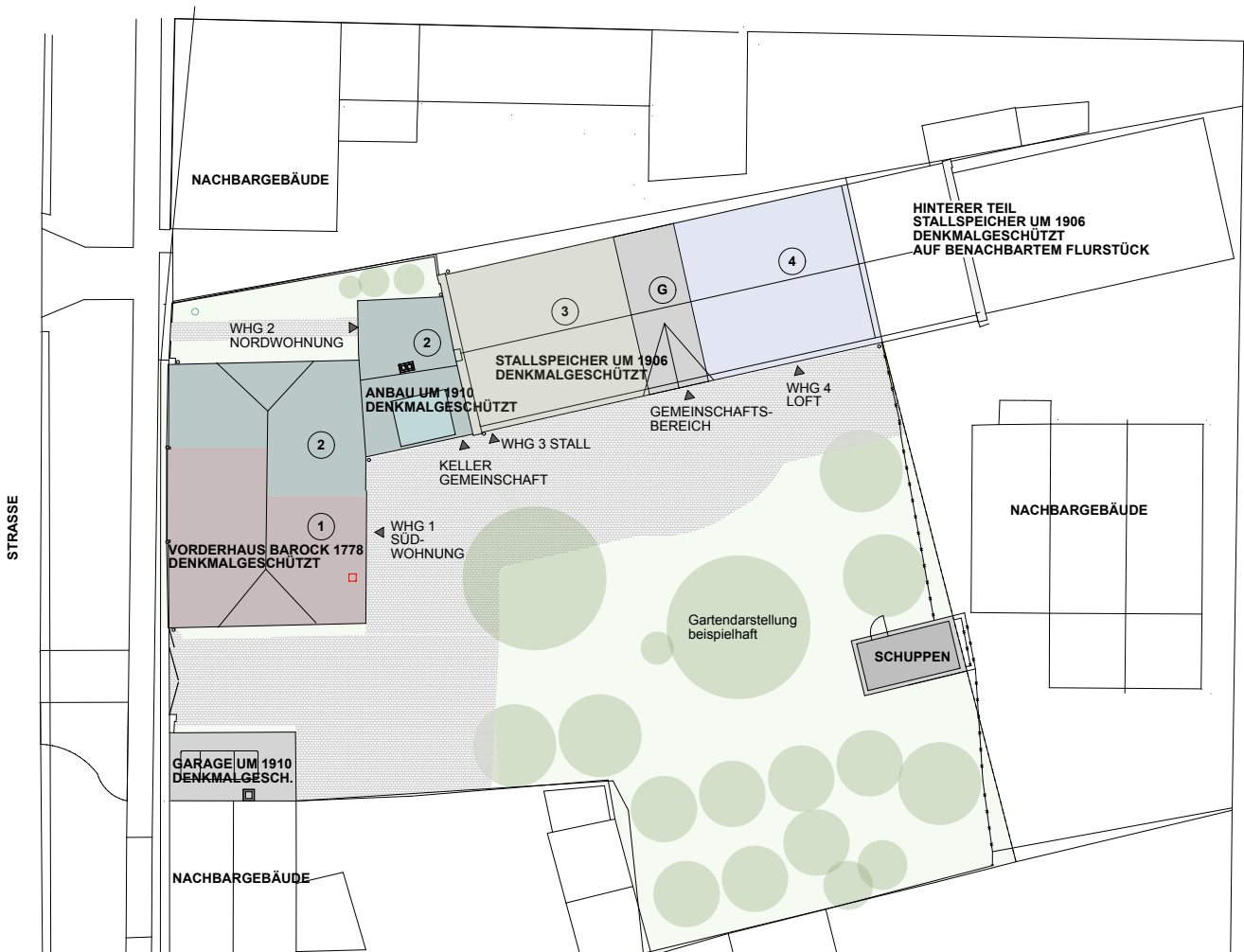
Der rechte Teil des Stallspeichers steht auf dem Nachbargrundstück.

AUSSENANLAGEN & GARTEN:

Das 1.671 m² große I-förmige Grundstück teilt sich in einen großen Garten & den kleinen Privatgarten auf. Alle Wohnungen öffnen sich zum gemeinsamen Garten hin.

Vor jeder Wohnung ist es eine private Terrasse geplant. Im großen Garten ist viel Platz für Obstbäume, Blumenbeete, Spielflächen.

An der Straße steht eine Garage, die Zufahrt von der Straße ist bereits genehmigt, aber muss noch gebaut werden.



ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

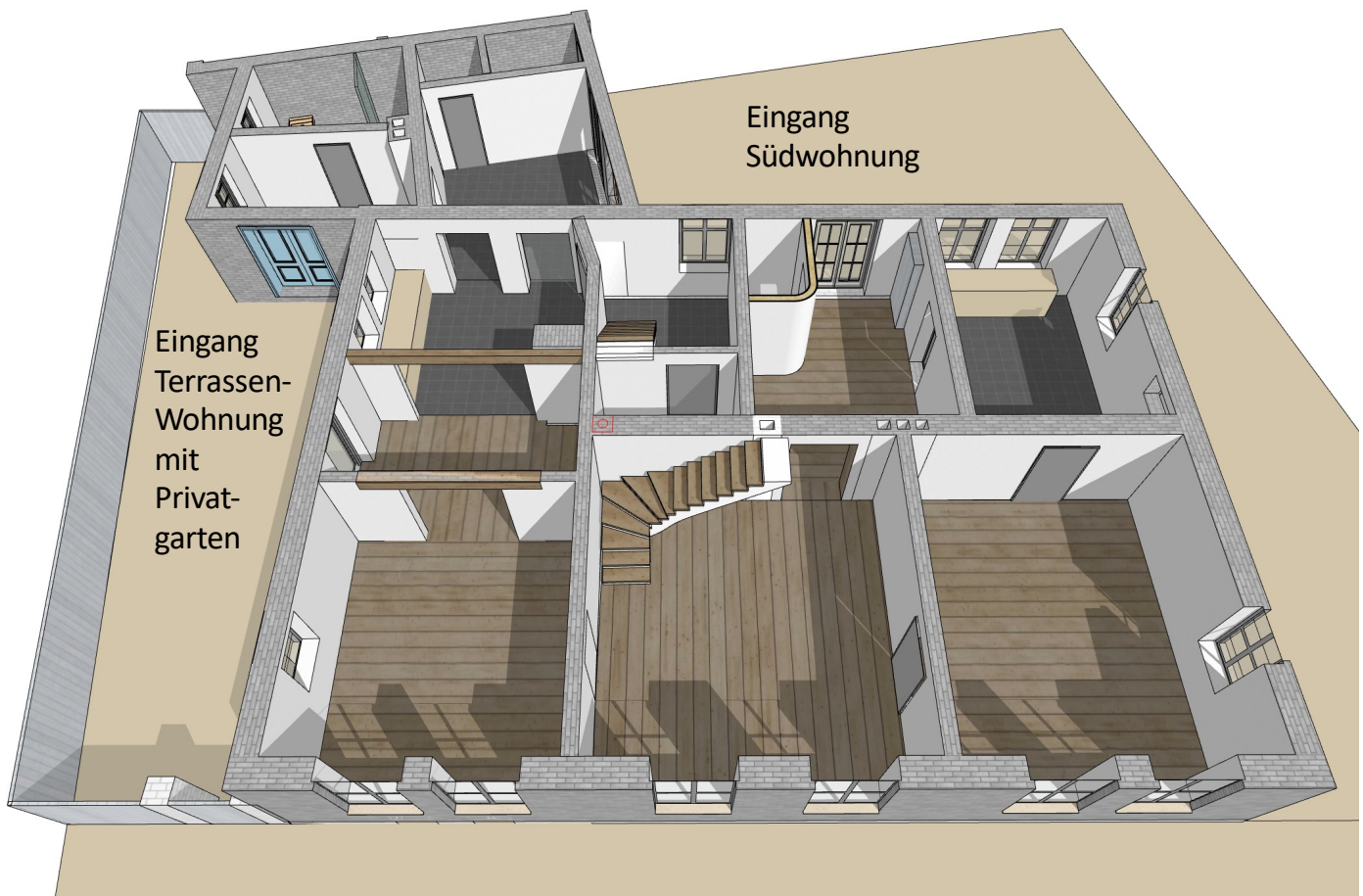
PLANUNGSSKIZZE ERDGESCHOSS:

Südwohnung im Vorderhaus (Wohnung 1), Wohnfläche ca. 223 m²

Terrassenwohnung in Vorderhaus & Anbau (Wohnung 2), Wohnfläche ca. 213 m² inkl. 50% der Fläche der Dachterrasse.

Das Vorderhaus ist bisher nicht aufgeteilt & kann evtl. nur von einer Familie ausgebaut werden.

Terrassenwohnung (Wohnung 2) links & im Anbau



Terrassenwohnung
(Wohnung 2)

Südwohnung (Wohnung 1)

Zugang Hof

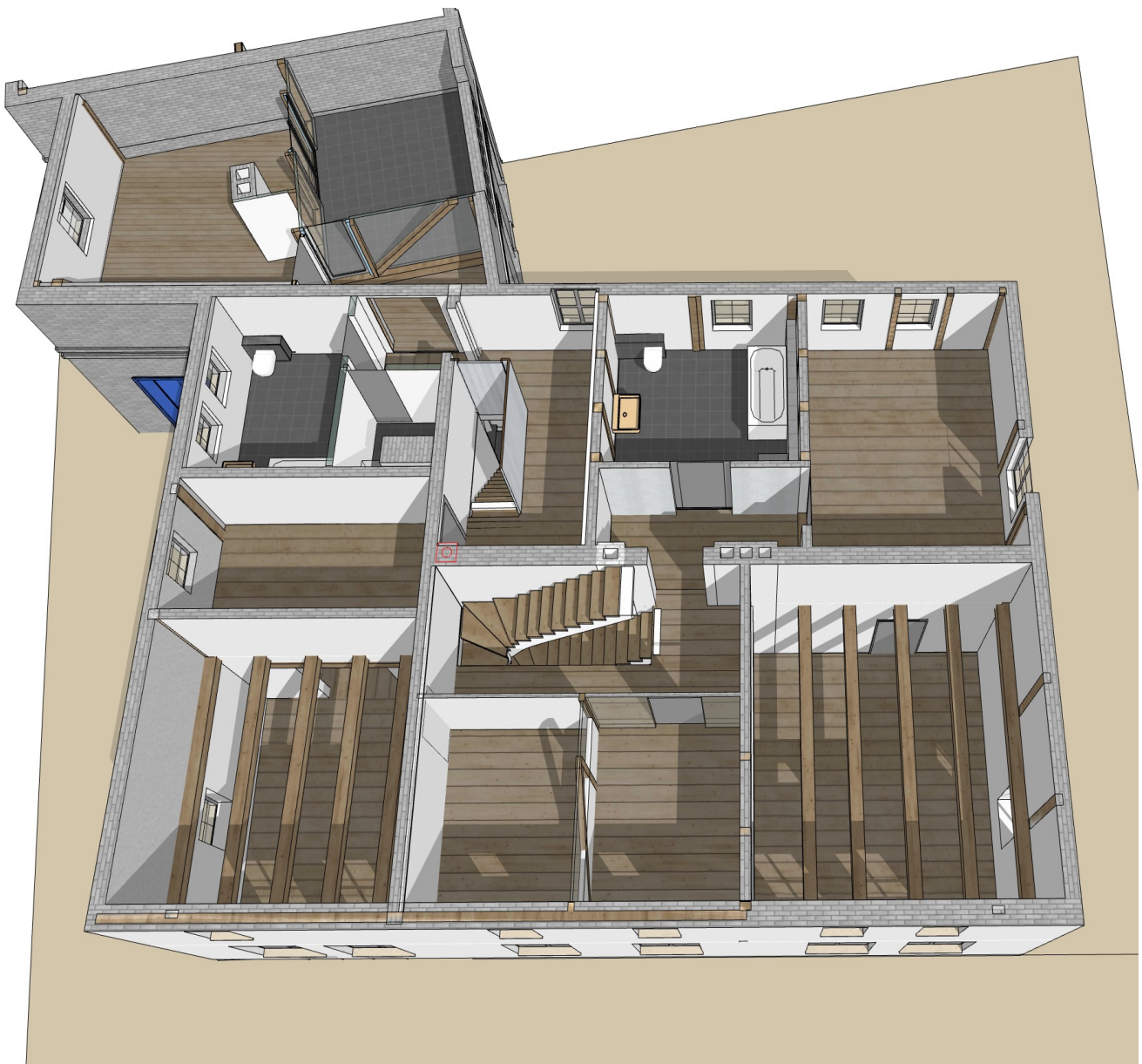
ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE OBERGESCHOSS:

Vorderhaus & Anbau mit der Südwohnung (Wohnung 1)
& der Terrassenwohnung (Wohnung 2).

Im Obergeschoss des Vorderhauses ist die Raumhöhe nur etwa 2,05 m, wie im Barock nicht unüblich.

Terrassenwohnung (Wohnung 2) links & im
Anbau mit der Dachterrasse



Terrassenwohnung (Wohnung 2)
mit dem zweigeschossigen Raum

Südwohnung (Wohnung 1)
mit dem zweigeschossigen Raum

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

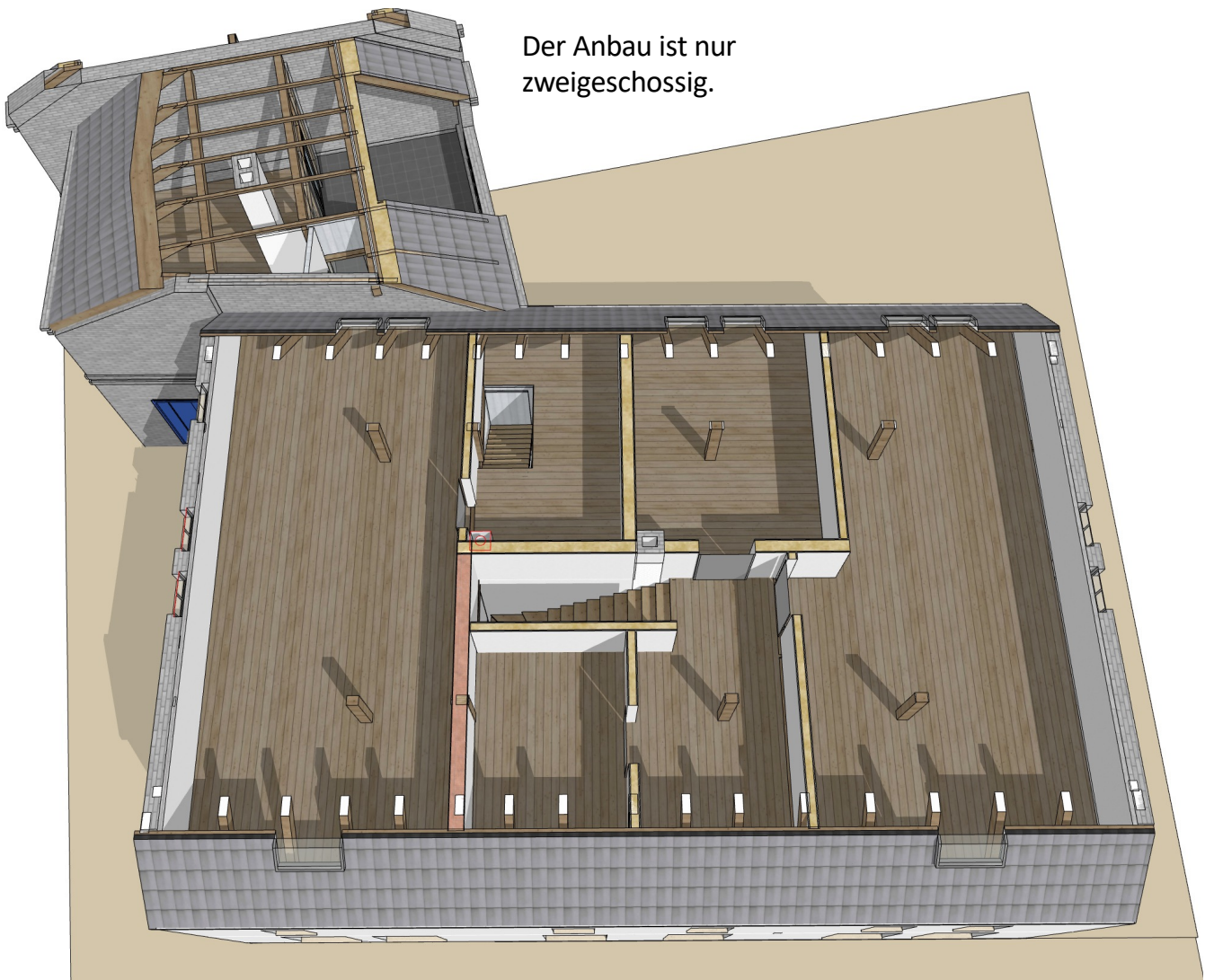
PLANUNGSSKIZZE DACHGESCHOSS:

Vorderhaus & Anbau mit der Südwohnung (Wohnung 1)
& der Terrassenwohnung (Wohnung 2).

Das Dachgeschoss ist bislang noch nicht unterteilt.

Terrassenwohnung (Wohnung 2) links & im
Anbau

Der Anbau ist nur
zweigeschossig.



Terrassenwohnung
(Wohnung 2)

Südwohnung (Wohnung 1)

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

DACHGESCHOSS VORDERHAUS:

Die Öffnungen für die Dachfenster sind bereits vorgerichtet, das Dach ist neu gedeckt. Das Dach kann für die zwei Wohnungen unterteilt werden.



ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

SÜDFASSADE:
Vorderhaus Südwohnung (Wohnung 1)



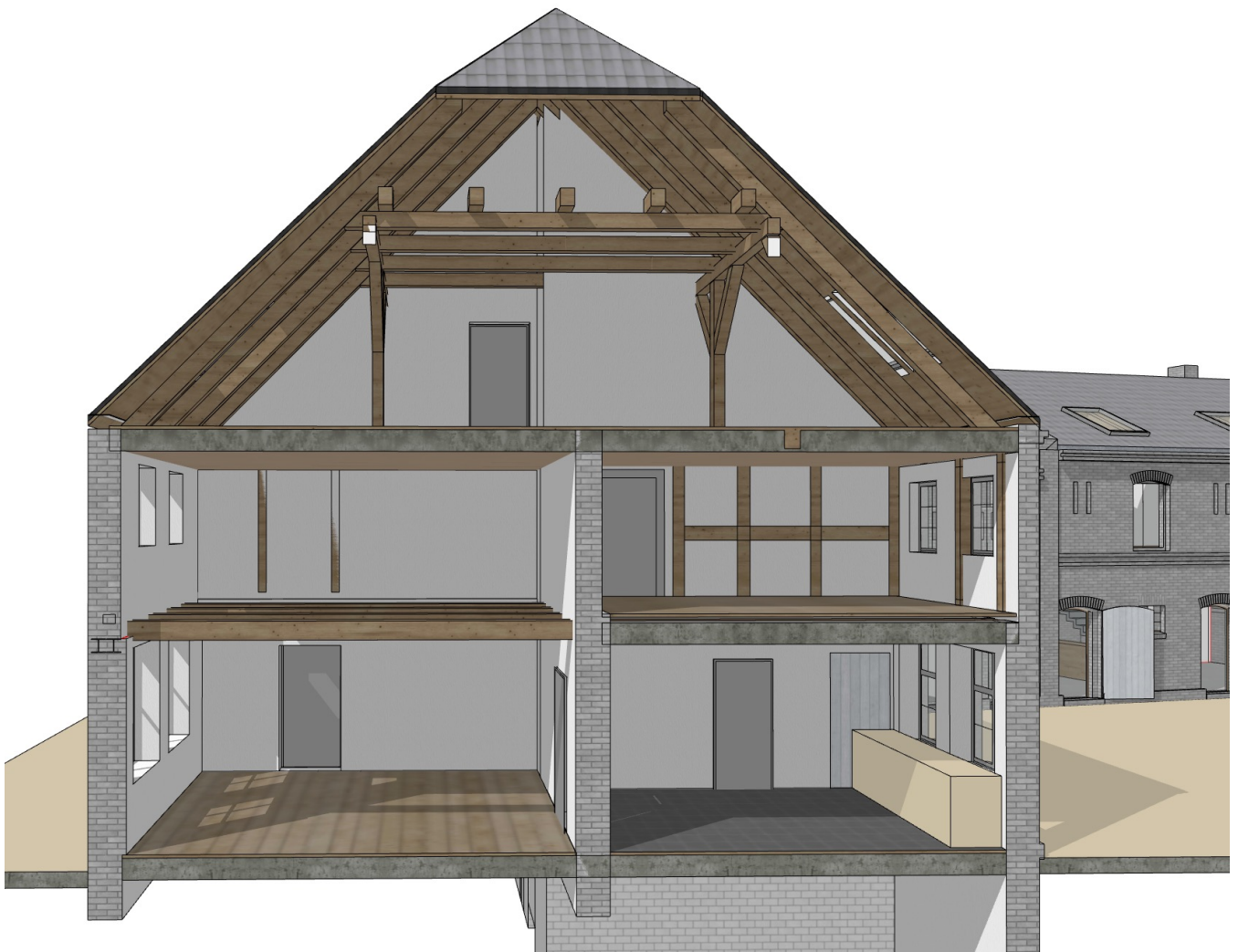
Die beiden zugemauerten Fensteröffnungen Bestand sind im Erdgeschoss sichtbar.
Das Mauerwerk des Vorderhauses ist mit Kalkmörtel verschlämmt.

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE QUERSCHNITT :
Vorderhaus Südwohnung
(Wohnung 1)



Fachwerkwand & Lehmstakendecke



Schnitt durch das geplante zweigeschossige Esszimmer.

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PRIVATGARTEN:

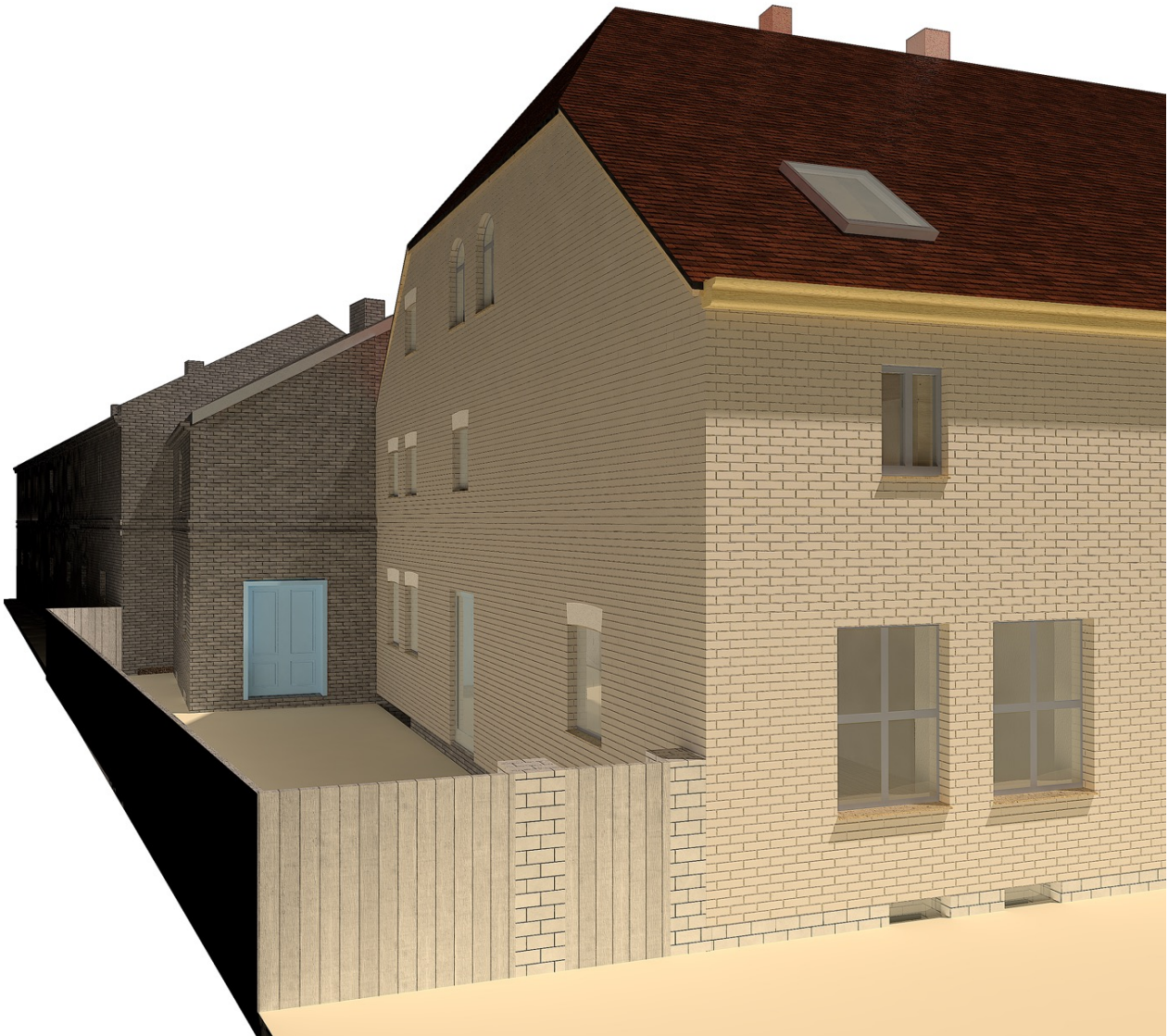
Vorderhaus & Anbau als Zugang zu der Terrassenwohnung (Wohnung 2)



ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE TERRASSENWOHNUNG:

Vorderhaus & Anbau mit dem Zugang über den Privatgarten



ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE DACHTERRASSE:
Vorderhaus & Anbau
mit der Terrassenwohnung (Wohnung 2)



Anbau Istzustand



Hofbereich
Terrassenwohnung
(Wohnung 2)

Zugang
Gemeinschafts-
keller

Eingang Wohnung im
Stall (Wohnung 3)

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

TERRASSENWOHNUNG:

Zweigeschossiges Wohnzimmer & Zimmerflucht im Erdgeschoss



ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

STALLSPEICHER SÜDSEITE:

Wohnungen 3 & 4, Gemeinschaftsbereich im Giebel



Giebel mit den denkmalgerecht
wiederhergestellten Backsteinverzierungen



Istzustand Stallspeicher

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE STALLSPEICHER & ANBAU:



Südfassade Anbau & Stallspeicher

Anbau
Terrassenwohnung

Wohnung im
Stall

Gemeinschafts-
bereich im
Giebel

Loftwohnung



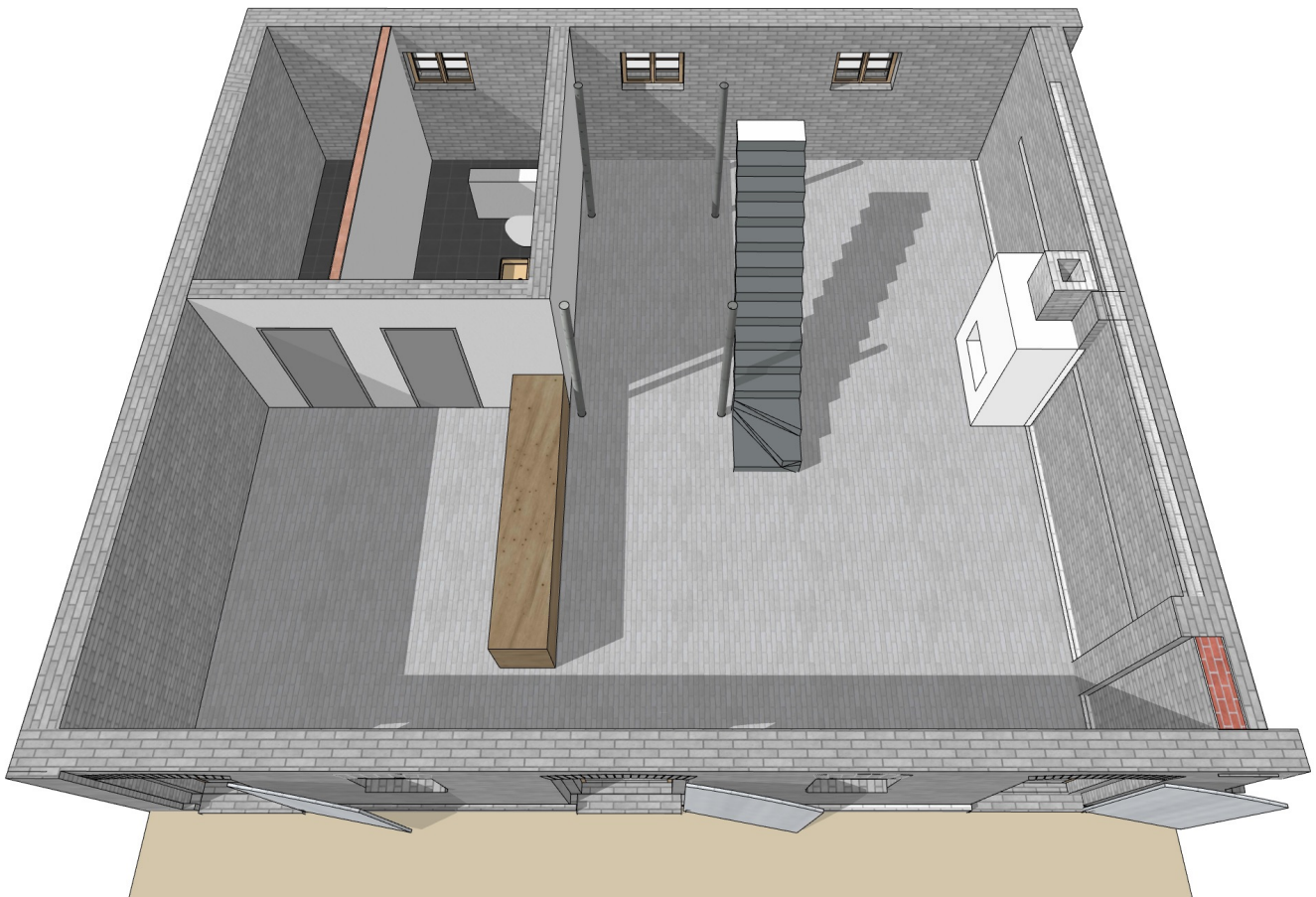
Längsschnitt Anbau & Stallspeicher, Blick von Süden

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE ERDGESCHOSS:

Stallspeicher Wohnung im Stall (Wohnung 3), Wohnfläche ca. 161 m²

Die Metallfenster nach Norden müssen in beiden Geschossen mit opaken, festverglasten F60 Brandschutzfenstern hinterfangen werden

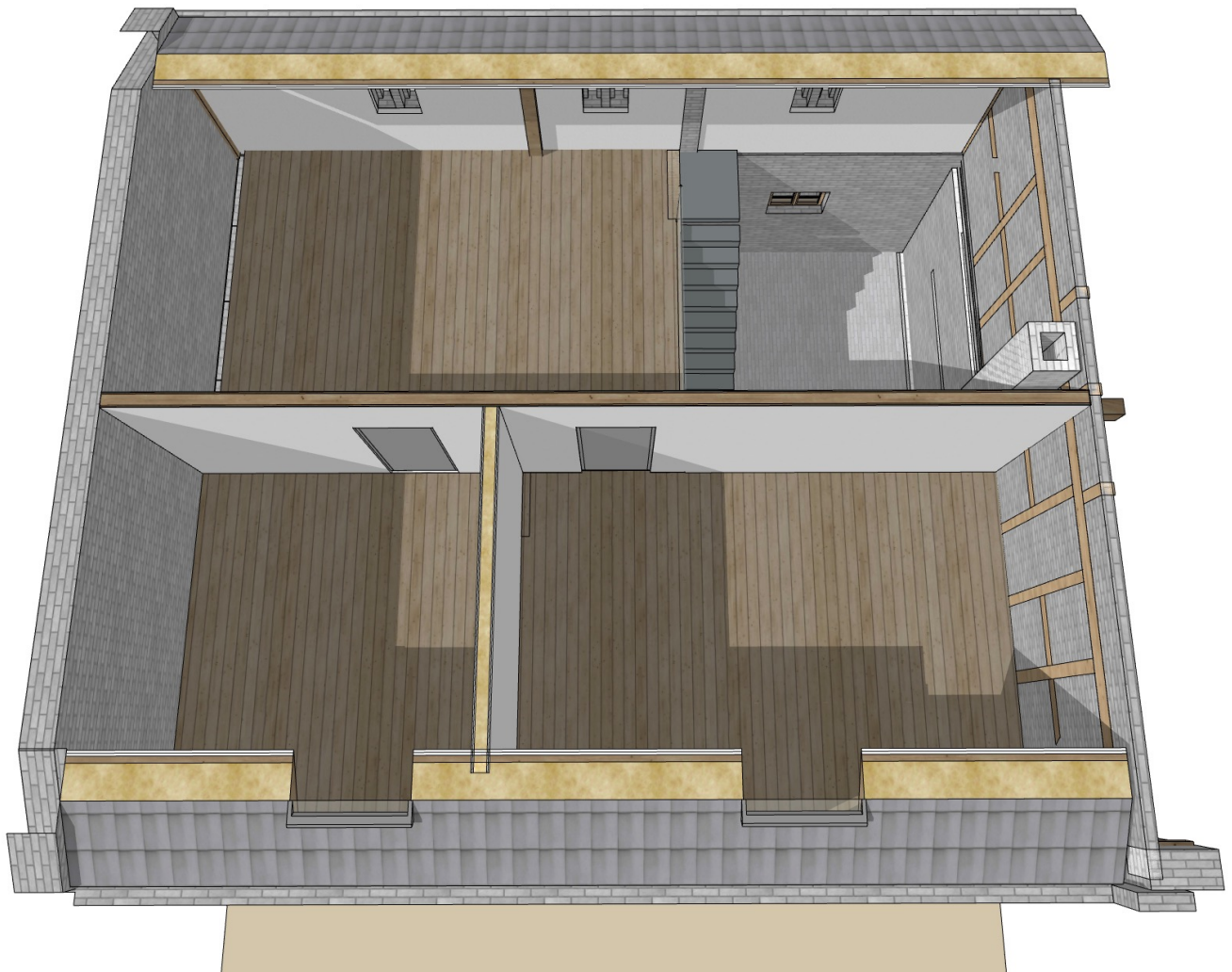


Offene Wohnküche mit preußischer Kappendecke

Der große Wohnraum ist im hinteren Bereich bis zum First offen & wird dort zusätzlich durch Dachfenster belichtet.

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE OBERGESCHOSS:
Stallspeicher Wohnung im Stall (Wohnung 3)



Zwei Schlafräume nach Süden im Obergeschoss & eine große Galerie an der Rückseite belichtet durch Dachfenster.

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

WOHNUNG IM STALL ISTZUSTAND

Preußische Kappendecke & gusseiserne Stützen:



ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE ERDGESCHOSS:

Stallspeicher Loftwohnung (Wohnung 4), Wohnfläche ca. 153 m²

Die Metallfenster nach Norden müssen in beiden Geschossen mit opaken, festverglasten F60 Brandschutzfenstern hinterfangen werden.

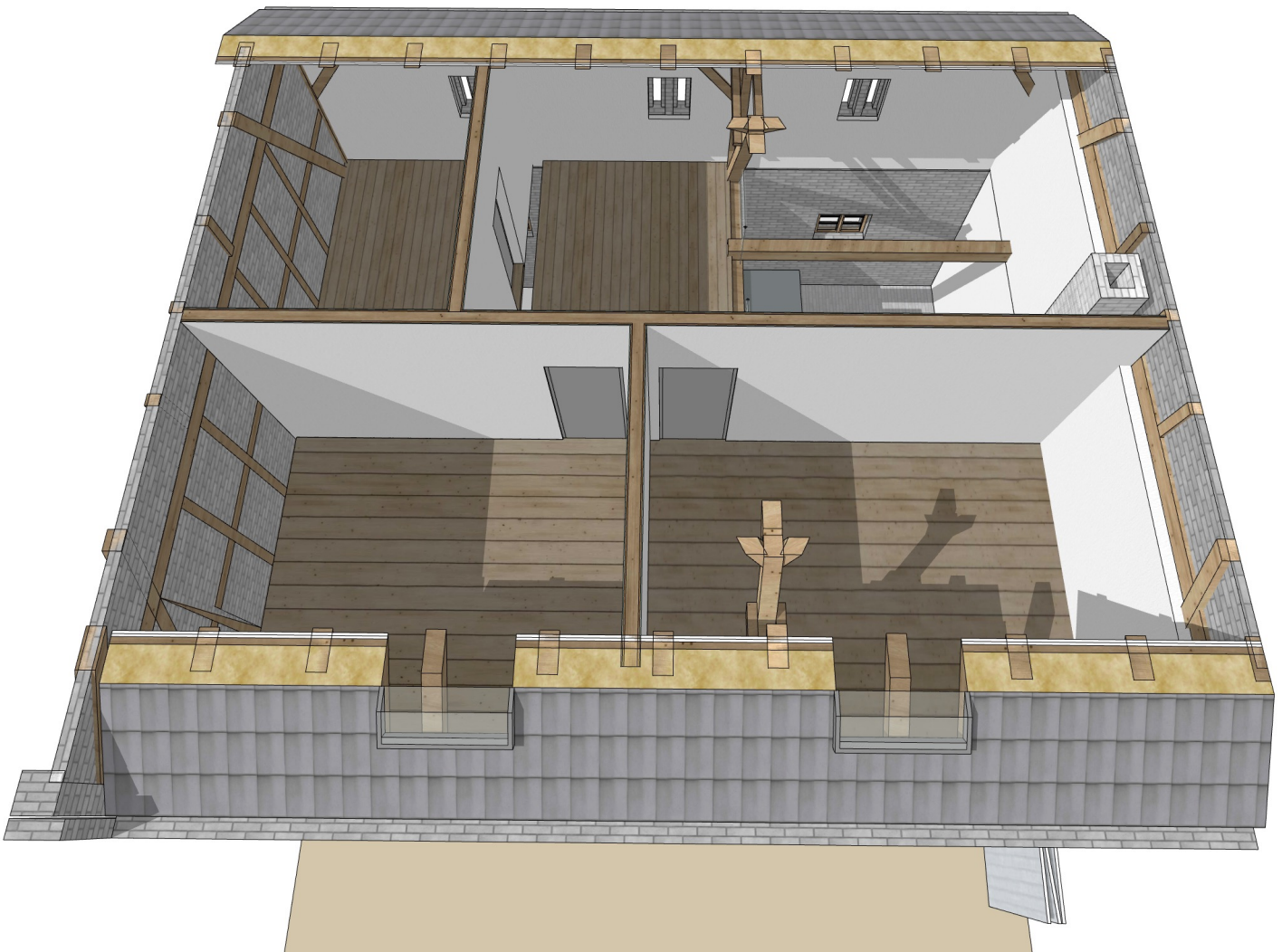


Der Wohnraum ist im hinteren Bereich bis zum First offen & wird dort zusätzlich durch Dachfenster belichtet

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

PLANUNGSSKIZZE OBERGESCHOSS: Stallspeicher Loftwohnung (Wohnung 4)

Die Galerie & das Gästezimmer werden
zusätzlich durch Dachfenster belichtet.



Zwei Schlafräume nach Süden im Obergeschoss.

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

LOFT ISTZUSTAND:

Scheunentor & Fachwerk im Giebel



KONTAKT

Hoffentlich konnte das Exposé einen ersten Eindruck des Hofprojekts vermitteln. Für eine Besichtigung & ein Gespräch auf der Baustelle rufen Sie uns gerne an.

Weitere Unterlagen wie die Baugenehmigung & die Aufteilungsgenehmigung können gerne gezeigt werden. Die Ausführungsplanung & die Baustellenorganisation können wir auf Wunsch weiter begleiten.

Katrin Osten

Mail: Hofprojektdeetz@yahoo.com

Telefon: 0170.6006282

