

Groß Neuendorf

# Einzigartiges Kulturdenkmal direkt an der Oder

Objektnummer: 24343154



KAUFPREIS: 1.869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 359 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24343154	Kaufpreis	1.869.000 EUR
Wohnfläche	ca. 217,07 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	10		
		Gesamtfläche	ca. 331 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 331 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 331.59 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 331 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN

---

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

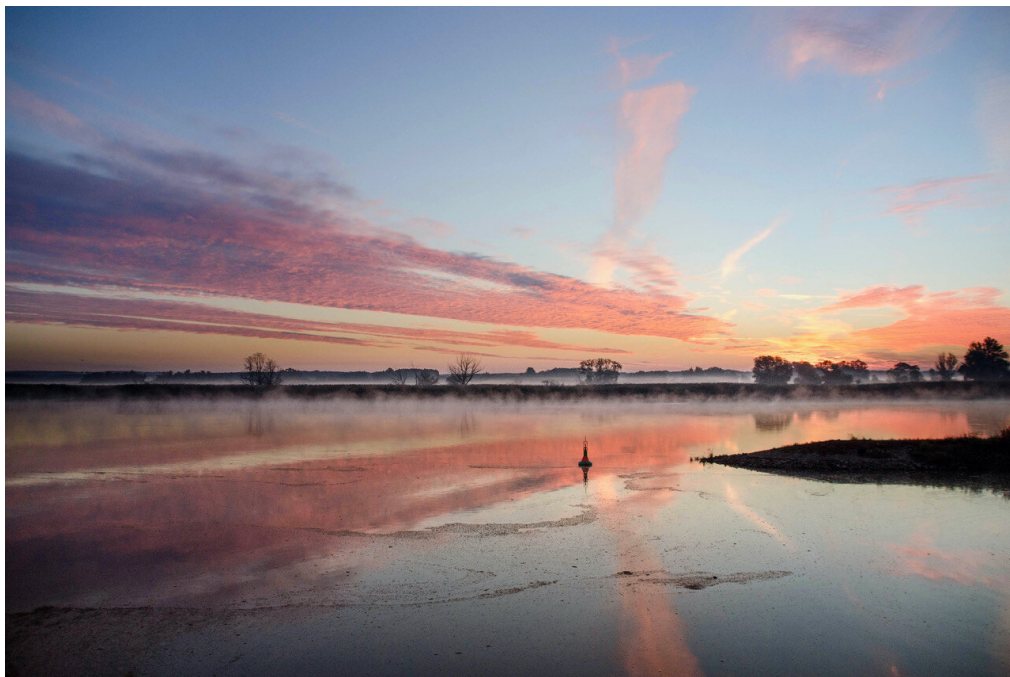
## Die Immobilie





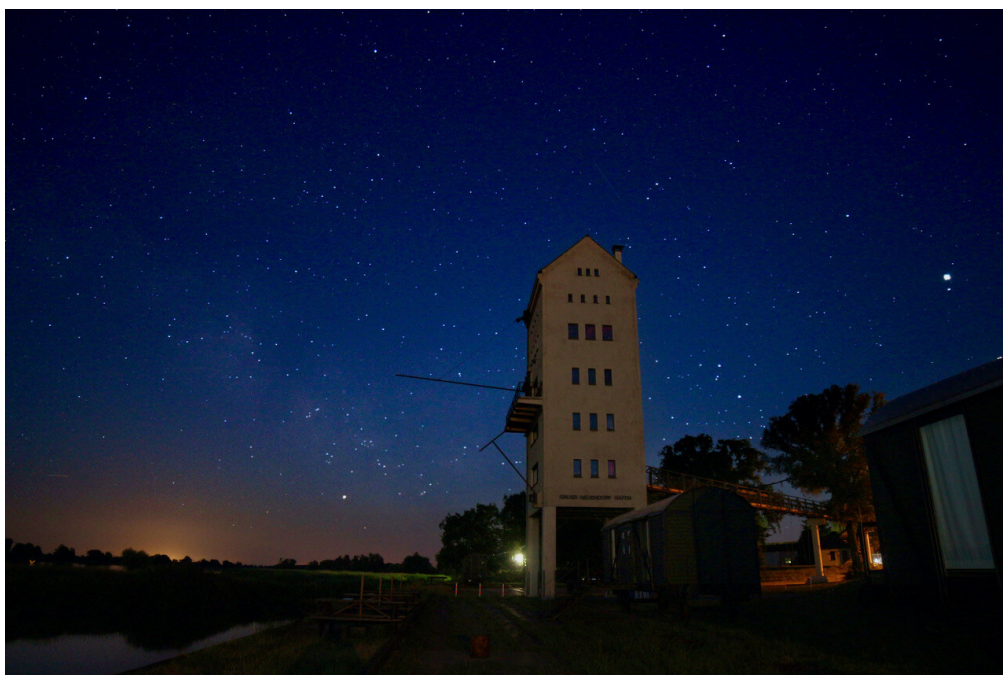
Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



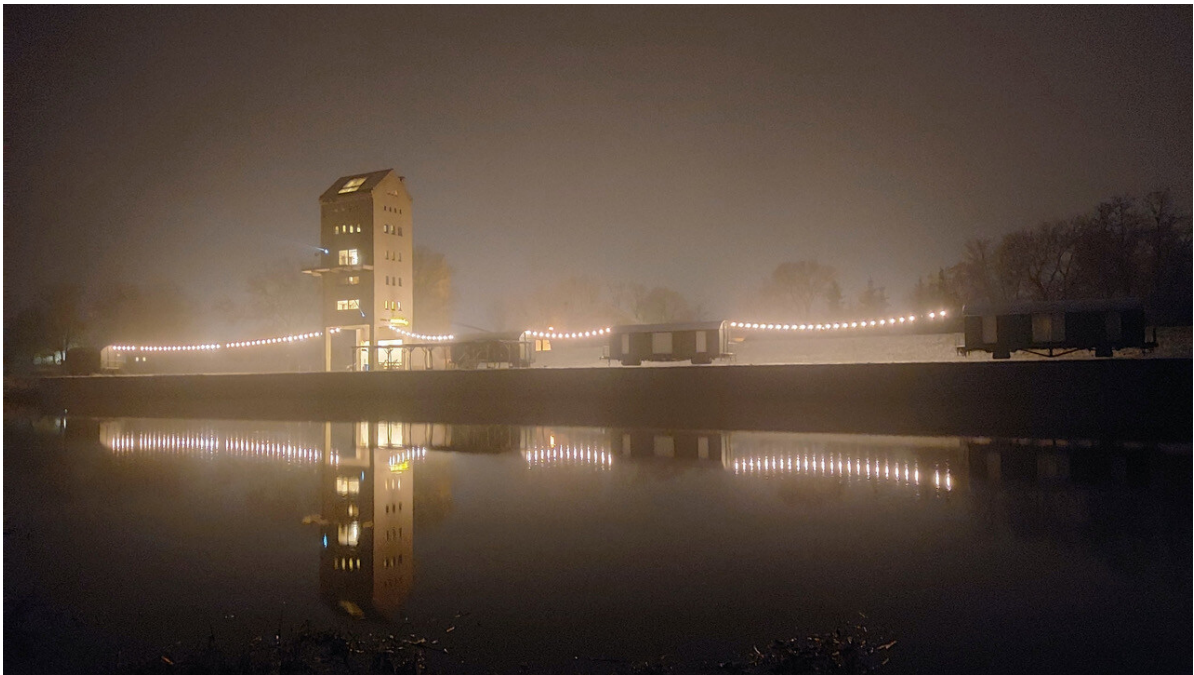
Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



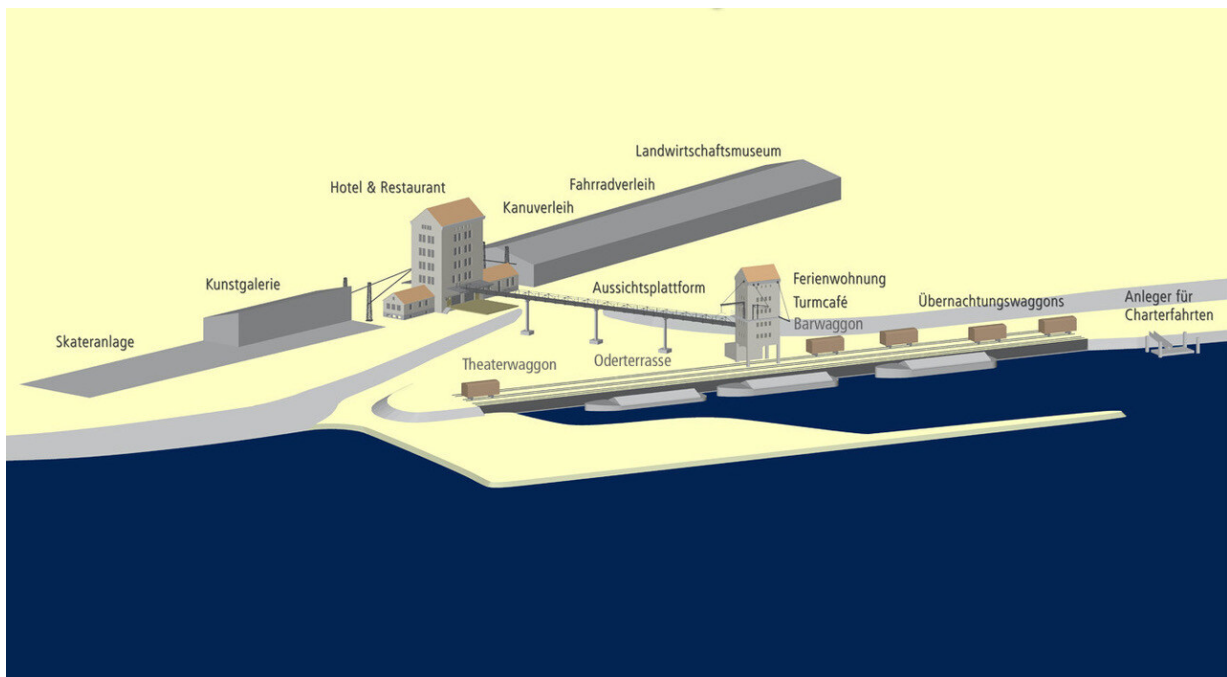
Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Ein erster Eindruck

Das Ensemble aus dem Baujahr 1953 befindet sich rund eineinhalb Stunden nordöstlich von Berlin im Oderbruch - einer der schönsten und naturkundlich interessantesten Flusslandschaften Europas, welche im Jahr 2022 als "Garten Eden der märkischen Streusandbuchse" mit dem europäischen Kulturerbesiegel ausgezeichnet wurde. Als Wahrzeichen des Ortes stellen die Hafenanlagen Groß Neuendorf einen buchstäblich herausragenden Teil der inzwischen 650-jährigen Ortsgeschichte dar. Der frühere Infrastrukturknotenpunkt am Ufer der schönen, blauen Oder besteht aus den Bauteilen Verladeturm (heute Ferienwohnung, Turmcafé und Dauerausstellung), Maschinenhaus (heute Hotel, Gastronomie und Kurzwarenladen), zwei Förderbrücken (heute Aussichtsplattform mit einer 25 Meter langen Bank im Halbschatten einer sich über die Brücke wölbenden Ulme und zwei Riesenschaukeln darunter), zwei Speicherhallen (heute Kunstgalerie und Landwirtschafts-Museum), fünf historischen Bahnwaggons (heute Ferienwohnungen, Theaterwaggon und Barwaggon für die Oderterrasse), einem Skatepark und einer 150 Meter langen Kaimauer sowie einer natürlichen Sliprampe und einem separatem Schwimmanleger, der neben der örtlichen Fahrgastschiffahrt auch von Flusskreuzfahrtschiffen genutzt wird. Zum Verkauf stehen der ehemalige Verladeturm und die historischen Bahnwaggons. Mit dem Hotel Maschinenhaus besteht keine wirtschaftliche, sondern lediglich eine gute nachbarschaftliche Verbindung. Die ehemalige Förderbrücke zwischen dem Verladeturm und dem Maschinenhaus sowie die Kaimauer befinden sich im Eigentum der Gemeinde Letschin und werden auch von dieser instandgehalten. Das Grundstück des Turms umfasst eine Fläche von 359 m<sup>2</sup>. Dieses wurde bewusst klein gewählt, um die Verantwortung für die Kaimauer auszuschließen. Zur Aufstellung der historischen Bahnwaggons und Nutzung der Oderterrasse besteht deshalb ein unbefristeter Nutzungsvertrag mit der Gemeinde. Die Nutzfläche des Turms und der Waggons beläuft sich auf insgesamt 331,99 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 198,25 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf den Turm (69,86 m<sup>2</sup> Gewerbe im ersten und zweiten Obergeschoss sowie 128,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche vom dritten Obergeschoss bis zum Dachgeschoss) sowie 133,74 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den Waggons auf (davon 45,06 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Theater- und im Barwaggon, sowie 88,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche in den drei Schlafwagen). Das Turmcafé ist im Sommer an jedem Tag der Woche ohne Ruhetag und im Winter an den Wochenenden geöffnet. Neben dem regulären Betrieb wird es auch gerne für Hochzeiten, Geburtstage und ähnliche Feiern genutzt. Es verfügt über 34 Sitzplätze, die sich auf das erste und zweite der insgesamt sieben Geschosse des Turms verteilen. Auf der Oderterrasse gibt es rund 50 Sitzplätze, welche großzügig erweiterbar wären.

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Ausstattung und Details

Die Ferienwohnung im Turm bietet zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Mit den vorhanden Aufbettungen können dort bis zu acht Personen untergebracht werden. Da in jedem der drei Schlafwagen ein Doppelbett sowie zwei Gästematratzen für den Boden vorhanden sind, können maximal vier Personen in einem Waggon übernachten. Insgesamt können somit maximal 20 Schlafplätze angeboten werden. Das einzigartige Ensemble wurde im Jahr 2005 denkmalgerecht durch Jens Plate Architekten umgebaut und vom Rohbau ausgehend modernisiert. Die Dachdeckung und der Dachstuhl wurden vollständig erneuert. Wo es möglich war, wurden die Schütt-Trichter an den Decken belassen, um die frühere Nutzung erfahrbar zu machen. Während der schalungsrauhe Beton der Decken im Bereich des Cafés sichtbar blieb, erhielt die Ferienwohnung abgehängte Decken mit jeweils umlaufenden Fugen zu den Stahlbetonunterzügen, die den früheren Schwerlasteinträgen durch die Maschinenteknik geschuldet sind und ein wichtiges Strukturelement der Räume bilden. Aus den Fugen entwickelt sich das spezifische Verhältnis zwischen Alt und Neu des ehemaligen Verladeturms. Gleichzeitig fließt aus diesen Fugen auch das dimmbare, indirekte Licht zur gleichmäßigen Ausleuchtung der Räume. Tagsüber fluten 76 Fenster in alle vier Himmelsrichtungen jede Etage des Turms mit natürlichem Licht. Spektakuläre Sonnenaufgänge und unvergleichliche Sonnenuntergänge auf dem zweiseitig umlaufenden Balkon über der Oder sind garantiert. Sämtliche Ebenen des Turms sind mit Massivholzparkett ausgestattet. Die Fliesen und sonstigen Oberflächen wie auch die Möbel, Armaturen, usw. sind von hochwertigem Standard. Die Beleuchtung der Decken erfolgt indirekt, die Wandleuchten sind Einzelanfertigungen. Die Waggonen sind vergleichsweise rustikal mit Dielen, Decken und Wänden aus Massivholz gestaltet. Während die nicht beheizbaren Waggonen nur im Sommer nutzbar sind, verfügt der Turm über einen offenen Kamin und eine integrierte Wandheizung, sodass keinerlei Heizkörper sichtbar sind und die Strahlungswärme ein besonders angenehmes Gefühl auslöst. Auf der Kaminebene mit dem Balkon folgt eine Loft-Küche, darüber liegen die Schlafzimmer. Durch das teilverglaste Dach öffnet sich der Blick zu einer unbeschreiblichen Aussicht über den Oderstrom und in den nächtlichen Sternenhimmel. Die ehemaligen Verladearme wurden als Fahnenmast und Lastenaufzug umgenutzt. Als touristisches Top-Highlight und überregionales Markenzeichen des Sanften Tourismus ist die Marke Kulturhafen Groß Neuendorf weiträumig mit den amtlichen braunen Verkehrszeichen 386.1 ausgeschildert. Neben den für Märkte, Open-Air-Konzerte, Kino und ähnliches geeigneten Landflächen bietet auch die Wasserfläche noch enormes touristisches Potential für einen Sportboothafen, ein Hotelschiff, schwimmende Bühnen u. ä.. Dazu existieren bereits diverse Vorabstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange. Selbstverständlich wäre

auch rein private Nutzung des Hafens möglich.

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Alles zum Standort

Groß Neuendorf liegt rund eineinhalb Stunden nordöstlich von Berlin im Oderbruch, unmittelbar am mächtigen Strom der Oder in der einmaligen Auenlandschaft des mittleren Oderbruchs. Mit seinem bemerkenswerten Kulturhafen, den Denkmälern, Museen, Kunstgalerien und einem modernen Skatepark hat sich der Ort zu einem ausgesprochen beliebten Ausflugsziel entwickelt. Weiden markieren die Wege, vorbei an einem Labyrinth von Wasserläufen, über Deiche und kopfsteingepflasterte Dorfstraßen. Die Lage des Kulturhafens auf halber Höhe des Oder-Neiße-Radwegs stellt einen wesentlichen Teil seines Potentials dar. Die Möglichkeit, in leichter Höhe und sanften Schwüngen am Fluss entlang bis zur Ostsee zu radeln und den Blick dabei über die Auen schweifen zu lassen, führt von Jahr zu Jahr mehr Menschen in den Kulturhafen Groß Neuendorf. Groß Neuendorf is located around one and a half hours north-east of Berlin in the Oderbruch, directly on the mighty Oder river in the unique floodplain landscape of the middle Oderbruch. With its remarkable cultural harbour, monuments, museums, art galleries and a modern skate park, the town has become an extremely popular destination. Pastures mark the paths, past a labyrinth of watercourses, over dykes and cobbled village streets. The location of the cultural harbour halfway up the Oder-Neisse cycle path is a significant part of its potential. The opportunity to cycle along the river to the Baltic Sea at a slight elevation and in gentle curves while enjoying the view over the floodplains attracts more and more people to the Kulturhafen Groß Neuendorf every year.



Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHEGESETZ** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24343154 - 15324 Groß Neuendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18 Berlin – Commercial

E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)