



Immobilien-Exposé

Kulturscheune mit Wohn- und Arbeitsnutzung

Adresse: Zum Winkelteich 4,
14827 Wiesenburg/Mark

Angebotsart: Verkauf

Objektart: Wohn- und Arbeitsimmobilie
(Umnutzung Kulturscheune)

Stil & Anspruch: Gehoben · Kreativ · Individuell

Preisvorstellung: 620 000 Euro

Kontakt: mals-scheune@gmx.de

Kurzbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßer Wohn- und Arbeitsnutzung. Das ehemalige Stallgebäude wurde architektonisch durchdacht zu einem großzügigen, offenen Raumensemble als Kulturscheune umgebaut und bietet heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom exklusiven Wohnen über Atelier- oder Studioflächen bis hin zu Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Die klare Architektursprache, die beeindruckenden Raumvolumen sowie die flexible Grundrissstruktur machen dieses Objekt besonders attraktiv für Menschen mit kreativen, unternehmerischen oder kulturellen Ansprüchen.

Objektbeschreibung

Das Gebäudeensemble basiert auf einer ehemaligen Scheune von 1928, die im Rahmen einer genehmigten Umnutzung zu einem Videostudio mit Grand Café 2012 architektonisch neu gestaltet wurde. Der Bestand wurde sensibel weiterentwickelt und durch einen funktionalen Anbau ergänzt. Dabei blieb der ursprüngliche Charakter des Baukörpers erhalten, während zeitgemäße Wohn- und Arbeitsqualitäten geschaffen wurden.

Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss sowie eine ausgebaute Kehlbalkenebene und bietet großzügige Raumhöhen, offene Sichtachsen und vielseitig nutzbare Flächen. Die Kombination aus Wohnräumen, Arbeitszimmern, Neben- und Abstellflächen ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für individuelle Lebens- und Arbeitskonzepte.

Gebäudebestand

Sanierte Kulturscheune sowie ein Haupthaus und ein Nebengebäude in abrisssreifen Zustand. Das Gebäudeensemble hat keinen Denkmalschutz. Der Blick vom Park und der Boden sind ein denkmalgeschütztes Gartendenkmal. Im Innenhof befinden sich 4 Parkplätze. Ein Wertgutachten und Energieausweis sind vorhanden.

Flächenübersicht

- **Grundstücksfläche** gesamt: 4.650 m²
davon Bauland 1.371 m²
- **Kulturscheune** gesamte Nettoraumfläche: ca. 346,29 m²
Gesamte Wohnfläche: ca. 324,38 m²
- **Erdgeschoss:**
 - Wohn- und Essbereiche, Küche, Flure, Sanitärbereiche (mehrere WCs)
- **Obergeschoss / Kehlbalkebene:**
 - Weitere Wohn- und Aufenthaltsräume
 - Zimmer für Arbeiten, Gäste oder Ateliernutzung
 - Bad, Abstell- und Technikräume

Ausstattung & Besonderheiten

- Umnutzung einer historischen Scheune mit besonderem architektonischem Charakter
- Großzügige Raumvolumen und offene Grundrissstruktur
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich
- Ruhige, naturnahe Lage mit individuellem Umfeld
- Anbau zur funktionalen Erweiterung der Nutzflächen
- Geeignet für kreative Nutzungskonzepte, Ateliers, Büros oder repräsentatives Wohnen
- **Ausstattung für Musikveranstaltungen und Filmvorführungen**

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in Wiesenburg/Mark, einer landschaftlich reizvollen Region im Hohen Fläming. Die Umgebung ist geprägt von Natur, historischen Gebäuden und einer gewachsenen Dorfgemeinschaft. Gleichzeitig bestehen gute Anbindungen an umliegende Städte sowie an Berlin, was den Standort auch für Pendler oder projektbezogene Nutzung attraktiv macht.

Die ruhige Lage am Winkelteich direkt angrenzend an den Wiesenburger Schlosspark verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter und bietet ein inspirierendes Umfeld für konzentriertes Arbeiten und entspanntes Wohnen.

Zielgruppe

Dieses Objekt richtet sich an Käuferinnen und Käufer mit Sinn für Individualität, Architektur und kreative Freiräume – insbesondere:

- Kreative, Künstler, Freiberufler
- Selbstständige mit Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen
- Menschen, die außergewöhnliche Immobilien mit Geschichte suchen
- Genossenschaftlich organisierte Eigentümergemeinschaften

Anhang

- Flächenberechnung DIN 277 (CM-Flächenberechnung.pdf)
- Bilder

Weitere Unterlagen können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Hinweis: Dieses Exposé dient der unverbindlichen Vorabinformation. Alle Angaben basieren auf den vorliegenden Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr.