

# Machen Sie Ihren Traum wahr: Rittergut sucht Pächter/Betreiber für Ferienanlage

Hof 1–9, 17166 Groß Roge

Kaltmiete pro Monat: 5.000 € zzgl. Nebenkosten

Kaution: 50.000 €

Provisionsfrei für Mieter

## Das Objekt

- Fläche ca. 775 m<sup>2</sup>
- 36 Zimmer
- Grundstücksfläche ca. 18.249 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1866
- Frei ab sofort
- 3 Geschosse
- Böden: Holzdielen, Fliesenboden, Granitboden, Marmorboden, Steinboden
- voll unterkellert
- Anschlüsse: DSL Anschluss, Satellitenanschluss
- Einbauküche, offene Küche, Pantry, Speisekammer
- voll möbliert
- Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Bad/WC getrennt, Gäste-WC
- als Ferienimmobilie geeignet, WG-geeignet
- Weitere Räume: Abstellraum, Dach ausbaufähig, Wasch-Trockenraum
- 15 Stellplätze
- Reinigungsservice, Wachdienst
- Überwachungskamera

## Energie und Heizung

- Energieausweis: für diesen Gebäudetyp nicht notwendig
- Energieträger: Gas, Holz, Kohle, Pellets
- Heizungsart: Fußbodenheizung, Ofen, offener Kamin, Zentralheizung

## Details

Objektbeschreibung Das ehemalige Rittergut Klein Roge mit seinem Tudor-Schoss Hessenstein in seiner Mitte liegt ruhig, idyllisch und zugleich verkehrlich gut angebunden im südlichen Landkreis Rostock in der von Hügeln und Seen durchzogenen wunderschönen Mecklenburger Schweiz. Gäste aus Hamburg oder Berlin erreichen das Gut in rd. 2 Stunden, Rostock, der Ostseestrand oder Waren/Müritz sind in rd. 30 Minuten gut zu erreichen.

Der Tudor Bau wurde 1866 auf altem Vorgängerbau neu errichtet und war vom Stararchitekten seiner Zeit, Heinrich Gustav Thormann, bereits damals technisch zukunftsweisend ausgestaltet worden.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eines der wenigen Gutshaus Ensembles in Mecklenburg, die fast vollständig erhalten sind. So gehören zum Gut nicht nur das Schloss mit Park, sondern auch der historische Getreidespeicher mit zwei großen Räucherkammern (warm und kalt) und noch voll ausgestattetem Hühnerstall sowie dem einzigen der Denkmalschutzbehörde im Landkreis Rostock bekannten vorhandenen historischen

Gutsbackofen. Darüber hinaus gehören der Pferdestall, die Kutschenremise, der Taubenschlag sowie weitere Nebengebäude zum weitgehend arrondierten Besitz.

Schloss und Park wurden in den letzten Jahren liebevoll, hochwertig und unter Erhaltung der historischen Atmosphäre – keine Totsanierung! - wiederhergestellt und sind zu rd. 90% saniert: Aufgearbeitete Oberflächen, historische Wandfarben, neue Elektrik, neue Steigleitungen, neue Wasserleitungen, neue Zentralheizung, neue Fenster sowie Instandsetzung und Genehmigung aller Feuerstellen im Haus.

Schloss Hessenstein verfügt – was nach den Zeiten der DDR die absolute Ausnahme darstellt – über fast alle historischen Raumelemente, so die wertvollen, aufgearbeiteten Eichenvollholz-Parkettfußböden im Fischgrätmuster im Hochparterre, die vollständige Schlossdielung im Obergeschoss, alle historischen Türen, die meisten Kamine und Feuerstellen, alle Stuckaturen und sogar die vollständige Holzvertäfelung im Rittersaal. Alle Raumelemente wurden mit handwerklicher Profession und Liebe aufgearbeitet. Die wertvolle historische Möblierung gehört zudem zum Pachtumfang.

Die geschaffenen Ferienwohnungen sind mit Einbauküchen und hochwertigen Bädern mit englischen Armaturen ausgestattet. In der Hauptküche befindet sich ein ESSE-Festbrennstoff-, ein ESSE-Elektroherd sowie ein Ilve-Gasherd. Das Objekt verfügt über Satelliten-TV, einen Glasfaseranschluss, WLAN sowie alle Anschlüsse an die öffentlichen Versorgernetze (keine Sickergrube o.ä.). Im Schlosskeller befindet sich zudem eine Werkstatt, ein Waffenschrank sowie ein Weinkeller. Des Weiteren sind alle Arbeitsgeräte für die Hopfpflege vorhanden und gehören zum Pachtumfang.

Mit dem Abschluss der letzten Sanierungsarbeiten suchen wir nun einen zuverlässigen und engagierten Betreiber/Pächter, der im Objekt wohnt und das Objekt passioniert, mit Freude und Begeisterung sowie in Eigenregie führt. Erfahrungsgemäß dürfte der Erlös aus Ferienvermietung und Events von ab 120.000 bis über 200.000 Euro pro Jahr liegen. Der Betriebsgewinn soll zu 2/3 dem Pächter zugutekommen, das letzte Drittel würde der Eigentümer für laufende Instandsetzung verwenden wollen.

Das Objekt hat eine eigene Webseite, die professionell gehostet wird, und die vom Pächter/Betreiber, nach entsprechenden Anpassungen, genutzt werden kann und soll: [www.schloss-hessenstein.de](http://www.schloss-hessenstein.de)

Zudem kommt das Gebäudeensemble auf Wunsch mit einer etablierten und sehr netten Haushälterin, einem zuverlässigen und fleißigen Gärtner (beide nicht Bestandteile des Pachtpreises), sowie über eine vom Eigentümer ausgestaltete enge gesellschaftliche Anbindung, auch in der Mecklenburger Gutshaus-Szene.

### **Ihr Profil als Pächter**

Als Pächter/Betreiber stellen wir uns ein etabliertes (Ehe-)Paar – auch eine gleichgeschlechtliche Partnerschaft ist willkommen – vor, dass zwischen Mitte 30 und Mitte 40 Jahre alt und akademisch gebildet ist. Kinder und bis zu 2 Hunde sind selbstverständlich ebenfalls willkommen. Auch Pferde können mitgebracht werden, da das Rittergut über einen historischen eigenen Pferdestall verfügt.

Wenn Sie bereits über Erfahrung in der Ferienvermietung oder Eventbranche verfügen, oder Ihr Leben noch einmal mit dem Gäste- und Vermietbetrieb eines Ritterguts von der Stadt aufs Land bzw. in die Eigenregie bringen wollen, wäre dies ebenfalls willkommen.

Um Verständnis bitten wir, dass wir nur Anfragen bearbeiten, die ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Meldeadresse, E-Mail und Telefon) aufführen.

Darüber hinaus bitten wir um Verständnis, nur mit Interessenten in einen weiteren Austausch gehen zu wollen, die über ein Nettovermögen von mindestens 300.000 Euro (Banknachweis o.ä. erbeten) verfügen und bitten um Verständnis eine diesbezügliche Vorabselektion im Interesse des Objekts vornehmen zu müssen.

Gewünscht ist eine langjährige, fruchtbare und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Pächter und Eigentümer. Mit Pachtübernahme wird der Eigentümer nur noch als Gast oder auf Wunsch des Pächters vor Ort sein.

### **Ensemble- und Raumaufteilung**

Das Schloss mit Park steht auf einem Grundstück von rd. 11.750 Quadratmetern. Es verfügt bei einer Gebäudelänge von rd. 27 Metern über eine Wohnfläche im HP und OG von insgesamt rd. 700 Quadratmetern, die um eine Vollunterkellerung von rd. 350 Quadratmetern und einen Dachboden von rd. 350 Quadratmetern ergänzt wird. Die gesamte Nutzfläche des Schlosses beläuft sich somit auf rd. 1.400 Quadratmeter.

Die Nebengebäude stehen auf weiteren rd. 6.500 Quadratmetern Grundstück und verfügen über weitere Flächen zum Wohnen, für Events, Pferde und Oldtimer von rd. 1.030 Quadratmetern, rd. 436 Quadratmetern und rd. 670 Quadratmetern. Für den letzten Gebäudekörper liegt eine Architekten-Projektierung zum Umbau in 5–6 altersgerechte Wohnungen oder in bis zu 12 Apartments für Senioren mit Pflegedienstleistungen vor, die der Eigentümer von der Pacht ausschließen möchte.

Alle Nutzflächen auf dem Gut zusammen belaufen sich somit auf rd. 18.250 Quadratmeter Grundstück auf rd. 3.500 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

### **Konditionen**

Vorrangig wichtig ist dem Eigentümer, dass es menschlich passt und der Pächter/Betreiber genau der richtige für dieses besondere Objekt ist.

Vorausgesetzt, dass dies der Fall ist, stellen wir uns einen Pachtvertrag für mindestens 5 Jahre, maximal 10 Jahre mit weiteren Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren vor.

Die monatliche Pacht sollte von 5.000 Euro im ersten Jahr, über 6.000 Euro im zweiten Jahr auf 7.000 Euro ab dem 3. Jahr steigen.

Zudem erhält der Pächter ein vertragliches Vorkaufsrecht für die Liegenschaft.

Aufgrund der hochwertigen Sanierung und der historischen Möblierung bitten wir um eine Kautionshöhe von 50.000 Euro.

Sollten Sie die Liegenschaft nicht pachten, sondern kaufen wollen, sind wir bereit, nach Vorlage geeigneter Bonitätsnachweise zu einem Gesamtpreis von 2,95 Millionen Euro mit Ihnen in Verkaufsgespräche einzutreten.

Alle weiteren Daten stellen wir Ihnen nach positivem Erstkontakt gerne zur Verfügung.

Auf Ihre Bewerbung freuen wir uns!

In der Galerie der Webseite finden Sie zahlreiche Fotos des Objektes.

**[Jetzt als Pächter oder Käufer bewerben](#)**