



# KÜH STALL



## EIN REFUGIUM ZWISCHEN VERGANGENHEIT UND MODERNE

Baugemeinschaft KUHSTALL GbR  
in Wölsickendorf · Höhenland



Durch behutsame Sanierung mit zeitgemäßen Elementen wird aus einer denkmalgeschützten Gutsanlage ein Ort zum Leben und zum Arbeiten. In Gemeinschaft, in der Natur, unweit der Hauptstadt.

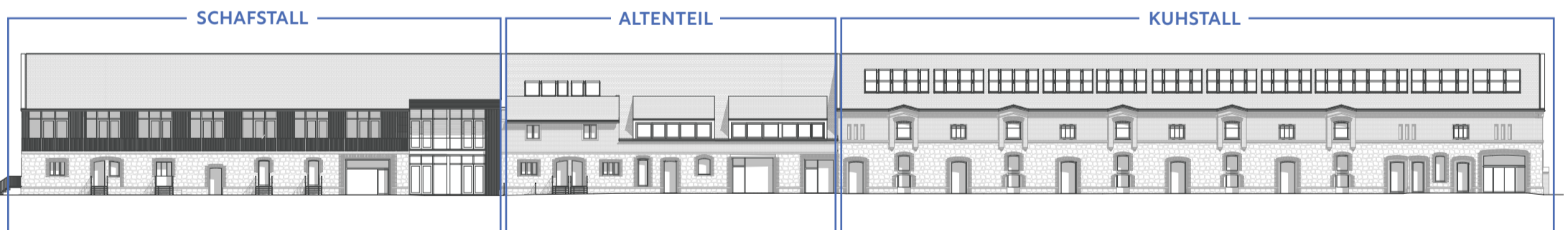
## ENTSCHLEUNIGUNG ODER HOMEOFFICE – ERHOLUNG UND KONZENTRATION

Erholung und Konzentration in Gemeinschaft: Dafür steht der **KUHSTALL** in Wölsickendorf. Auf dem Gelände des ehemaligen Ritterguts in dem alten Angerdorf kamen zu dem um 1700 errichteten Herrenhaus im 19. Jahrhundert Wirtschaftsgebäude wie eine Brennerei und verschiedene Ställe hinzu. Die Strukturen dieses Ensembles sind bis heute weitgehend erhalten und ein idealer Ort, um moderne Lebensräume mit Geschichte zu gestalten.

Der **KUHSTALL** bewahrt das Erbe der Vergangenheit und führt es in eine Zukunft, in der Leben und Arbeiten stärker miteinander verschmelzen als je zuvor und Gemeinschaft zählt.



Ruhe und Gelassenheit, dafür steht der **KUHSTALL** ebenso wie für Kreativität und Konzentration.



Der Baukörper ist in die drei Bereiche **SCHAFSTALL**, **ALTENTEIL** und **KUHSTALL** unterteilt.

Wölsickendorf liegt mitten in einem grünen Idyll – der ideale Ort für Entschleunigung und Erholung.



Mit seinen Hügeln, Binnenseen und ausgedehnten Mischwäldern prägt das Landschaftsschutzgebiet Gamengrund die Umgebung des Höhendorfes.



Wölsickendorf, ein kleines Dorf im von Natur und Ruhe geprägten Märkisch-Oderland, liegt auf der Hochfläche des Barnimer Landes. Vom östlichen Zentrum Berlins ist es in 45 Minuten zu erreichen.

Vom **KUHSTALL** zum Kollwitzplatz sind es nur 55 Kilometer



## 25 LEBENS-RÄUME, DIE MAXIMALE ENTFALTUNG- FREIHEIT BIETEN: DAS IST DER KUHSTALL

### LEBENS(T)RÄUME

Der KUHSTALL, das sind 25 Einheiten in drei unterscheidbaren Abschnitten des Gesamtbaus, die das historische Erbe unterschiedlich widerspiegeln. Alle haben ihren eigenen Charakter; was sie verbindet, ist ein Mauerwerk aus Feldstein, das historische Dach und ihre Großzügigkeit. Sowohl im SCHAFFSTALL als auch im ALTENTEIL und im KUHSTALL erstrecken sich die Flächen über drei Etagen – mit Größen zwischen 104 und 193 Quadratmetern.

Der KUHSTALL bietet elf Lebensräume – und damit die meisten. Im SCHAFFSTALL stehen neun und im ALTENTEIL fünf Landhouses zur individuellen Nutzung bereit.

### WOHNEN UND ARBEITEN

Hier entstehen 25 Lebensräume, die Freiheit bieten: Freiheit, neue, zeitgemäße Lebensentwürfe auszuprobieren oder Erprobtem neue Energie zu verleihen. Zu leben, zu arbeiten, zu gestalten und sich zu entfalten. Allein oder zu zweit, mit Kindern oder ohne.

### LEBENSRAUM WEITERDENKEN

Die Flächen im KUHSTALL lassen sich individuell gestalten und bespielen: zum Wohnen, als Gewerbefläche, Büro oder Atelier. Auf Wunsch führen wir das Obergeschoss nicht als Galerieebene aus, sondern als lichtdurchflutetes, vom monumentalen Dach überspanntes Büro oder Atelier mit Küchenzeile. Im Erdgeschoss finden sich dann der Sanitärbereich und ein bis zwei Schlafzimmer. So wird die Fläche auch zum idealen Raum für Workshops und Kreativtreffen über lange Wochenenden an einem Ort, der Konzentration, Kreativität und Entspannung ermöglicht.



Im KUHSTALL beginnt die Naherholung direkt an der Terrassentür.



Die ausführliche Baubeschreibung finden Sie auf unserer Website: [derkuhstall.de/projekt](http://derkuhstall.de/projekt)





## Der KUHSTALL – Arbeits- und Lebensraum voller Möglichkeiten

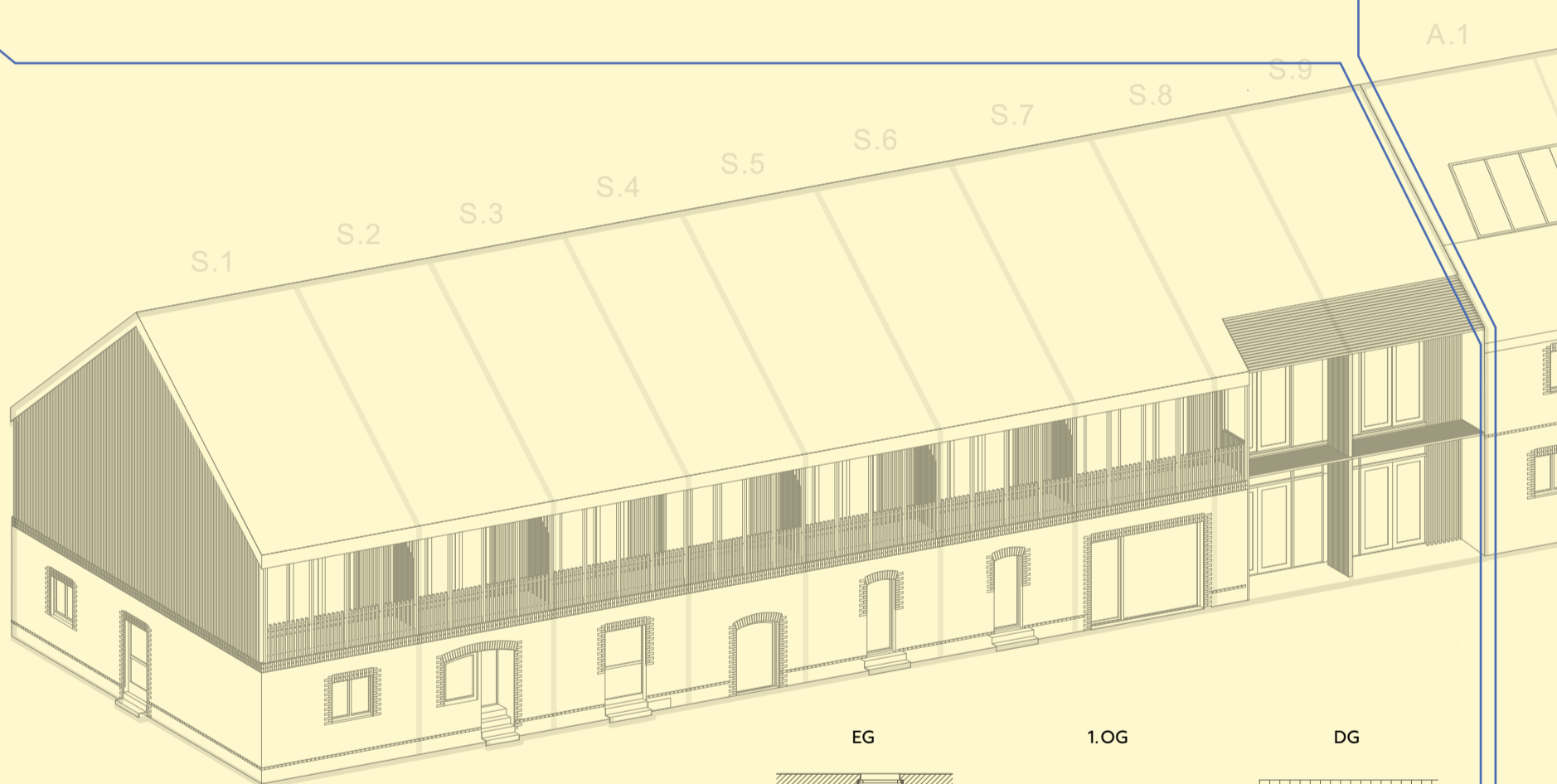


## DER SCHAFSTALL

Im ersten Teil des Ensembles entstehen neun Lebensräume mit jeweils mindestens zwei Zimmern, einem großzügigen Gemeinschaftsraum und einer Küche. Das Dachgeschoss gestalten wir als Galerieetage, ideal nutzbar zum Beispiel als Atelier.

5 Maisonettes  
119 – 166 m<sup>2</sup>

9 Maisonettes  
104 – 113 m<sup>2</sup>



Mit seiner zum Hof ausgerichteten Loggia und großflächigen Verglasungen schlägt der **SCHAFSTALL** eine architektonische Brücke zwischen gestern und heute. Durch die halbtransparente Holz-Lamellenstruktur entsteht ein subtiles Licht- und Schattenspiel.

### SCHAFSTALL EINHEIT S.2 108,3 m<sup>2</sup>

EG	Küche	17,4 m <sup>2</sup>
	Flur	4,1 m <sup>2</sup>
	HWR	0,9 m <sup>2</sup>
	Bad 1	4,1 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	15,3 m <sup>2</sup>
	Terrasse	8,4 m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnraum	14,7 m <sup>2</sup>
	Flur	4,6 m <sup>2</sup>
	Bad 2	5,4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	15,5 m <sup>2</sup>
DG	Balkon	2,6 m <sup>2</sup>
	Galerie	15,0 m <sup>2</sup>



Grundriss **SCHAFSTALL** Einheit S.2  
Die Abbildung zeigt beispielhaft einen von insgesamt neun verschiedenen Grundrissstypen im **SCHAFSTALL**.



Weitere Grundrisse  
finden Sie hier:  
[derkuhstall.de/einheiten](http://derkuhstall.de/einheiten)

### ALTENTEIL EINHEIT A.4 137,6 m<sup>2</sup>

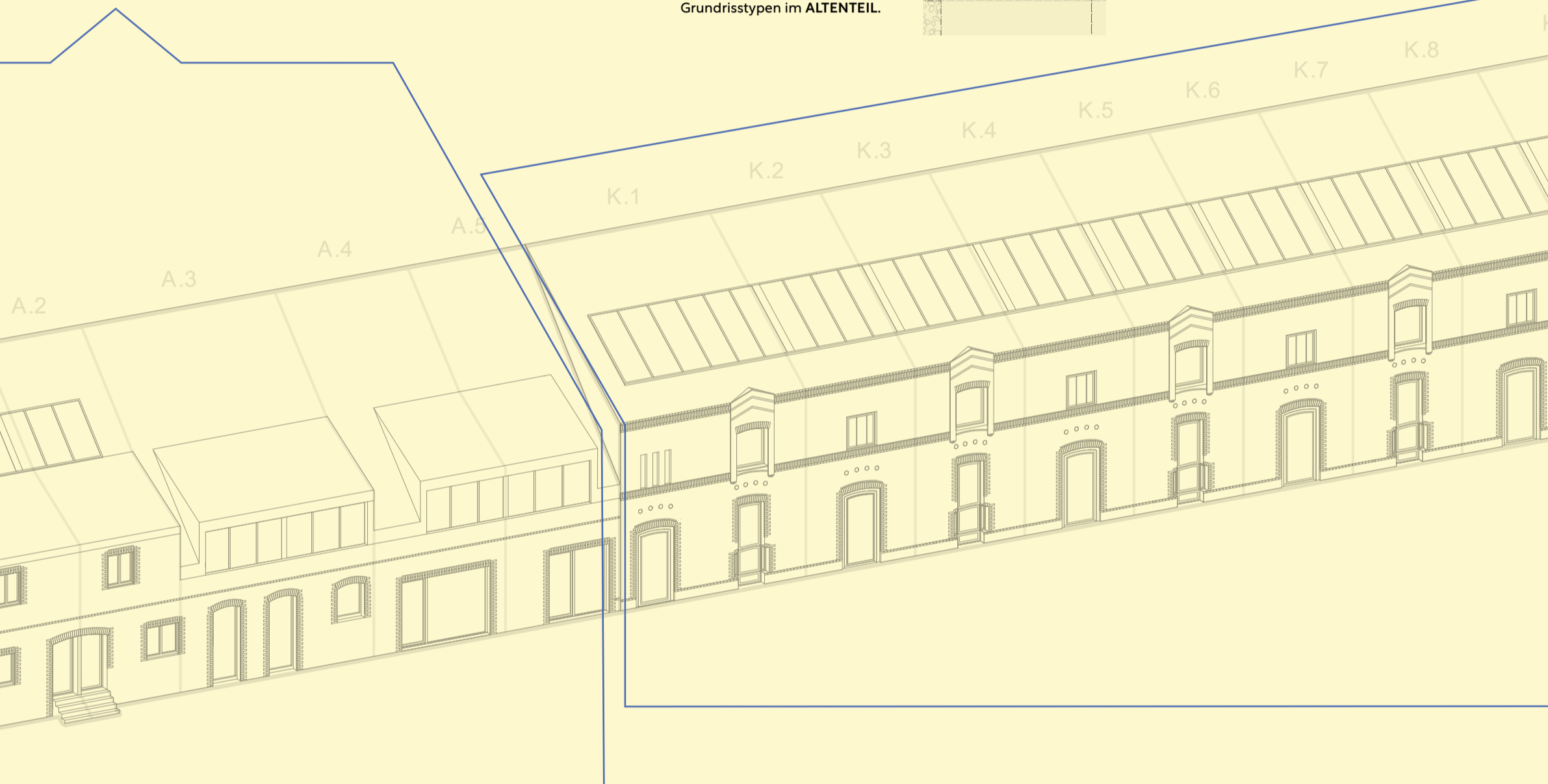
EG	Küche	23,8 m <sup>2</sup>
	Flur	5,1 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	2,1 m <sup>2</sup>
	Bad 1	6,5 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	17,6 m <sup>2</sup>
	Terrasse*	11,2 m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnraum	23,6 m <sup>2</sup>
	Flur	6,0 m <sup>2</sup>
	Bad 2	7,7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	16,8 m <sup>2</sup>
DG	Galerie	16,9 m <sup>2</sup>



Grundriss ALTENTEIL Einheit A.4  
Die Abbildung zeigt beispielhaft einen  
von insgesamt fünf verschiedenen  
Grundrisstypen im ALTENTEIL.

## DER ALTENTEIL

Der ALTENTEIL verbindet den SCHAFSTALL und den KUHSTALL miteinander. Seine drei wichtigsten Eigenschaften: Licht, Licht und noch mehr Licht!

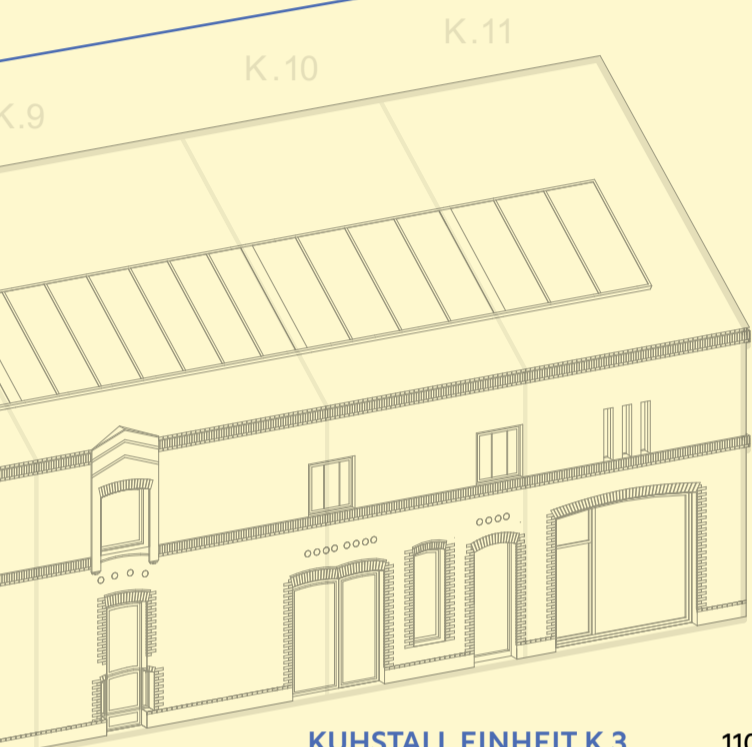


### VIEL LICHT AUF ALLEN EBENEN

Im ALTENTEIL sorgen vor allem die befensterten Dachgauben und große Fensterflächen im Erdgeschoss für größtmögliche Helligkeit. Im Dachgeschoss wird unter dem auf Balken ruhenden Satteldach die wunderschöne Holzkonstruktion sichtbar. Durch die spartanisch-luxuriöse Ästhetik entsteht eine konzentrierte, zugleich entschleunigte Atmosphäre.



Wir statten die Bäder aller Einheiten mit hochwertigen Armaturen und Sanitäröbekten namhafter Markenhersteller aus. Badewannen gehören ebenso dazu wie Duschen mit Thermostatbatterie, Rainshower-Kopf und Duschrinnen. Für die Badfliesen verwenden wir beständige, pflegeleichte Naturmaterialien.



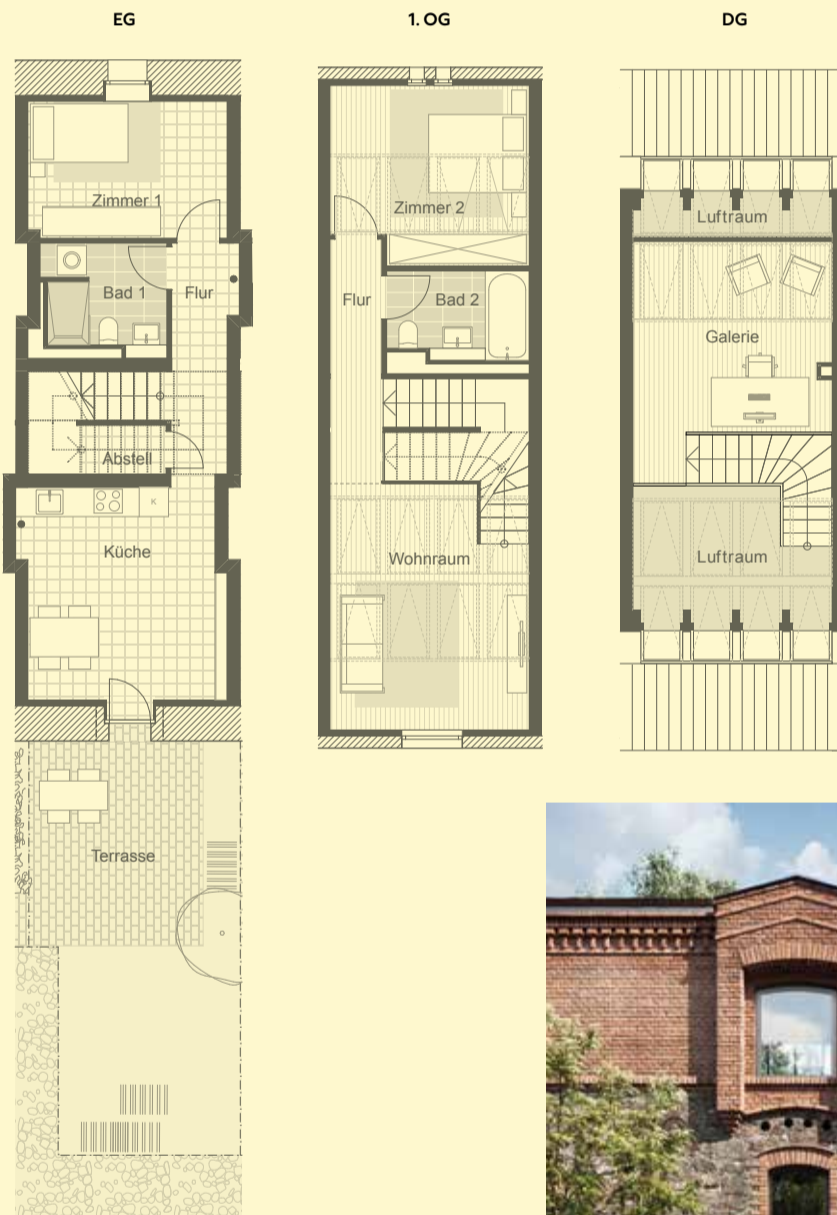
11 Maisonettes  
110 – 193 m<sup>2</sup>

#### KUHSTALL EINHEIT K.3

		110,5 m <sup>2</sup>
EG	Küche	18,5 m <sup>2</sup>
	Flur	6,0 m <sup>2</sup>
	Abstellraum	1,3 m <sup>2</sup>
	Bad 1	6,1 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	10,6 m <sup>2</sup>
	Terrasse*	9,1 m <sup>2</sup>
	1.OG	Wohnraum
Flur		5,3 m <sup>2</sup>
Bad 2		5,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 2		14,0 m <sup>2</sup>
DG	Galerie	14,6 m <sup>2</sup>

## DER KUHSTALL

Im KUHSTALL sorgen dreigeschossige Maisonettes mit einer gewölbten Zwischendecke, Preußischen Kappen und gusseisernen Säulen für ein luftiges Lebensgefühl.



Grundriss KUHSTALL Einheit K.3  
Die Abbildung zeigt beispielhaft einen von insgesamt elf verschiedenen Grundrissstypen im KUHSTALL.  
\*Die Netto-Flächen der Terrassen und Balkone zählen zu 50% als Wohnfläche.



## GEWERBLICHE NUTZUNG

Im Erdgeschoss wohnen und kochen und im Dachgeschoss das Atelier einrichten? Oder unten arbeiten und oben wohnen und schlafen? Gar kein Problem. Machen Sie den KUHSTALL zu IHREM Lebensraum, egal, ob Sie zum Beispiel als Designer:in kreativ sind oder im Homeoffice viel Zeit am Schreibtisch verbringen.



Wir haben alle Infos rund um die gewerbliche Nutzung in einer Broschüre zusammengefasst:  
[derkuhstall.de/gewerbe](http://derkuhstall.de/gewerbe)



## DENKMAL-AFA: WIE DER STAAT EIGENTÜMER:INNEN EINES BAUDENKMALS UNTERSTÜTZT

Wer ein Baudenkmal erwirbt, profitiert von der hohen Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung), indem er die Sanierungskosten der Baumaßnahme steuerlich geltend macht. Kapitalanleger haben hier unterschiedliche Möglichkeiten, die den effektiven Kaufpreis deutlich reduzieren.

Und nicht nur sie: Weil es sich beim KUHSTALL um eine denkmalgeschützte Immobilie handelt, profitieren auch Selbstnutzer von diesen Vergünstigungen. Weitere Details dazu erläutern wir gerne im Gespräch.

Mit dem Kauf einer Einheit im KUHSTALL erwerben Sie eine denkmalgeschützte Immobilie, die auf dem Fundament der Vergangenheit neue Geschichten erzählt.

## DIE ARCHITEKTUR NEUE LEBENS-RÄUME FÜR EINE INSPIRIERENDE ZUKUNFT

Der KUHSTALL bietet Lebensräume, die die Vergangenheit neu rahmen. In diesem Sinne grenzen wir alle baulichen Veränderungen klar von der historischen Substanz ab. Die Fassade und die Holzkonstruktion des Dachstuhls bleiben erhalten, dahinter und darunter entstehen moderne, lichtdurchflutete Räume.

### HAUSTECHNIK

Beheizt werden sie über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gas-Brennwertkessel. Für modernen Komfort sorgt die Fußbodenheizung in allen Räumen. Darüber hinaus prüfen wir die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaikanlage.

Das Besondere am KUHSTALL sind seine historischen Wurzeln. So findet sich am Ostgiebel des Gebäudes die in Inschrift »1876«.

Jeder Einheit wird ein elektrisch versorgter Parkplatz zugeteilt – der natürlich auch für E-Bikes nutzbar ist. Glasfaseranschlüsse stellen den Highspeed-Internetzugang sicher – damit auch große Datenmengen schnellstens gesendet und empfangen werden können.

Barrierefreiheit kann in den Erdgeschossen einiger Einheiten realisiert werden.

### GEMEINSCHAFTLICH NUTZBARER GARTEN

Das Grundstück der Baugemeinschaft bietet ausreichend Platz für einen Garten, der gemeinschaftlich zusammen genutzt werden kann.



## LAGE

Wölsickendorf liegt nordöstlich der Hauptstadt auf der Hochfläche des Barnimer Landes, inmitten eines grünen Idylls – der ideale Ort für Entschleunigung und Erholung. Mit seinen Hügeln, Binnenseen und ausgedehnten Mischwäldern prägt das Landschaftsschutzgebiet Gamengrund die Umgebung des Höhendorfes.

Nach Berlin Mitte sind es nur 55 Kilometer, vom östlichen Zentrum der Hauptstadt ist der KUHSTALL in weniger als einer Stunde erreichbar.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich schnell und problemlos im nur 11 Kilometer entfernten Bad Freienwalde erledigen, außerdem finden sich hier alle Schulformen bis zum Gymnasium. Noch breiter ist das Angebot im mehr als dreimal so großen, 23 Kilometer vom KUHSTALL entfernten Eberswalde, wo unter anderem alljährlich im Herbst ein auch überregional bekanntes Filmfest stattfindet.

Der KUHSTALL bietet ideale Bedingungen, um Arbeiten und Leben in zeitgemäßer Weise miteinander zu verbinden



Das Projekt setzt konsequent auf Nachhaltigkeit: Wir verwenden überwiegend natürliche Baumaterialien wie zum Beispiel Holz und sorgen dafür, dass die Bestandsstruktur der Gebäude in großen Teilen erhalten bleibt.

Moderne Holzkonstruktionen mit Glaselementen bringen viel Licht in das historische Gebäude.





Aktuelle Informationen rund um das Thema Baugruppe finden Sie auf unserer Website: [derkuhstall.de/baugruppe](https://derkuhstall.de/baugruppe)

## MEHR GEMEINSCHAFT WAGEN

**Baugemeinschaften**, auch bekannt als **Baugruppen**, sind Zusammenschlüsse von Singles, Paaren und Familien, die gemeinsam – in Form einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)** – Wohnraum mit planen und realisieren lassen.

Als zukünftige Nachbar:innen schaffen Baugemeinschaften **qualitätvolle Orte zum gemeinschaftlichen Leben und Wohnen**. Sie fördern das soziale Miteinander und bieten die Möglichkeit, nachbarschaftliche Beziehungen aufzubauen und zusammen Aktivitäten zu organisieren.

Bauen in der Baugemeinschaft bedeutet »**Bauen zum Selbstkostenpreis**«. Das heißt, die Mitglieder bezahlen nur tatsächlich entstandene Kosten. Maklercourtage und Bauträrgewinn fallen nicht an.

Die Baugemeinschaft Kuhstall GbR ist mit Kosten von **ca. 5.700 Euro pro Quadratmeter** Wohnfläche kalkuliert – inklusive 2 Stellplätze und 1 Ladesäule.

Um das Mitbauen Ihrer Einheit solide finanzieren zu können, sollten Sie über einen **Eigenkapitalanteil von mindestens 30 Prozent** der kalkulierten Kosten verfügen.

### BANKEN

Die Finanzierung in einer Baugemeinschaft muss über eine Bank erfolgen. Erfahrung mit solchen Projekten und die Bereitschaft, sie zu unterstützen, haben aktuell zum Beispiel die **Triodos Bank** und die **GLS Bank**.

Alle Mitglieder, die einen Kredit benötigen, schließen mit der betreffenden Bank einen persönlichen Kreditvertrag zur Finanzierung ihrer Einheit ab. Ein externer Gutachter – oder die Bank selbst – prüft die Bonität der Interessenten vor ihrem Beitritt in die Baugemeinschaft.

## WIE WERDE ICH MITGLIED DER BAUGEMEINSCHAFT KUHSTALL GBR?

Melden Sie sich per E-Mail bei der Baugemeinschaftsberatung **BUERO EINS PUNKT NULL**. Sie werden dann zu den regelmäßig stattfindenden Zoom-Besprechungen eingeladen, die Sie über den Stand der Dinge informieren und Ihre Fragen zum Projekt und zum Procedere beantworten. Und natürlich organisieren wir die Besichtigungen der Örtlichkeiten in Wölsickendorf.

Anschließend können Sie Ihre Wunschfläche für circa drei Wochen bei **BUERO EINS PUNKT NULL** kostenlos reservieren. Während der Reservierungszeit besichtigen Sie auf Wunsch das Grundstück erneut, nehmen an den angebotenen Zoom-Besprechungen teil und lassen Ihre Bonität prüfen. Ein positiver Ausgang dieser Prüfung ist Voraussetzung für die Aufnahme in die Baugemeinschaft.

Damit Ihre Mitgliedschaft rechtskräftig wird, müssen Sie einen Aufnahmeantrag stellen, ein »Eintrittsgeld« von 5.000 Euro auf das Konto der GbR überweisen und den Gesellschaftsvertrag der GbR unterschreiben. Natürlich ist das Eintrittsgeld nicht »verloren«, sondern es wird (auch im Zuge der Finanzierung durch eine Bank) Ihrem Eigenkapital zugerechnet.

## KFW

### FÖRDERUNG DURCH DIE KFW-BANK

Der **KUHSTALL** erfüllt die Voraussetzungen für folgende Förderbedingungen der KfW-Bank:

- **Förderkredit ab 1,81 %** effektivem Jahreszins für Sanierung und Kauf
- bis zu **150.000 Euro Kredit** je Wohneinheit für ein Effizienzhaus (in unserem Fall Effizienzhaus Denkmal)
- **10 % Tilgungszuschuss** – bis zu 15.000 Euro
- zusätzliche Förderung möglich, z. B. für Baubegleitung



Nähere Informationen sind auf der Website der KfW zu finden: [kfw.de](https://kfw.de)



### PROSPEKTVORBEHALT – HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt gemacht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektausgabe hin überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Informationen wird nicht übernommen. Eventuelle Änderungen der Angaben sind nach der Herausgabe dieses Prospektes möglich und begründen keine Wertminderung.

Das Bild- und Planmaterial, insbesondere der Architekturdarstellungen, dient zum Teil der vorläufigen Veranschaulichung des Vorhabens. Abweichungen zu einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Abbildungen zeigen zum Teil Sonderausstattungen beziehungsweise Fotos der Herstellerfirmen und dienen der Illustration der Ausstattungslinien.

Konzept+Design  
GLUT Berlin UG+Co.KG  
[www.glut.berlin](http://www.glut.berlin)

Bildnachweise  
PROPOS Projektentwicklung GmbH  
GLUT Berlin UG+Co.KG  
Doris Antony, Berlin

### IMPRESSUM

**Baugemeinschaft Kuhstall eGmbH**  
c/o buero eins punkt null  
Kottbusser Damm 70  
10967 Berlin

+49 30 400 49 410  
[ps-kuhstall@buero-1-0.de](mailto:ps-kuhstall@buero-1-0.de)  
[buero-1-0.de](https://buero-1-0.de)



**buero  
eins  
punkt  
null**

**Planung**  
PROPOS Projektentwicklung GmbH  
Giesebrechtstraße 16  
10629 Berlin

+49 30 26107114  
[info@propos-gmbh.de](mailto:info@propos-gmbh.de)  
[propos-gmbh.de](https://propos-gmbh.de)



**PROPOS**