

Kroppen

# Ein Haus - unzählige Möglichkeiten - Restaurant mit großem Saal sucht Nachnutzer...

Objektnummer: 22446001



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 1.266 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

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

Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22446001	Kaufpreis	199.000 EUR
Dachform	Satteldach	Gastgewerbe	
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	20		
Baujahr	1857		
		Gesamtfläche	ca. 550 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2019
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

# Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

---

Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

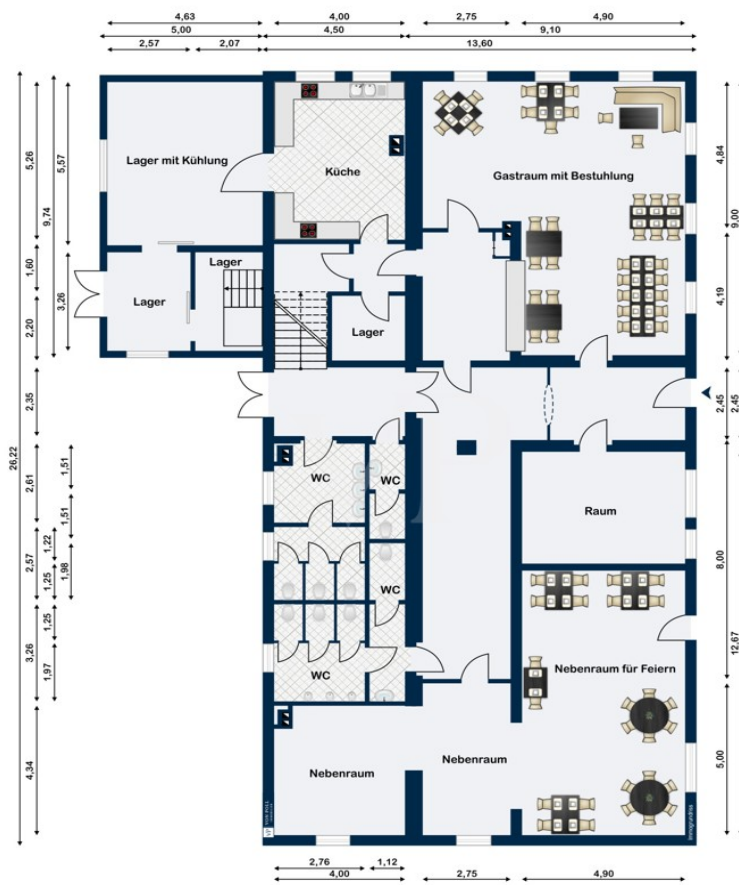
## Die Immobilie



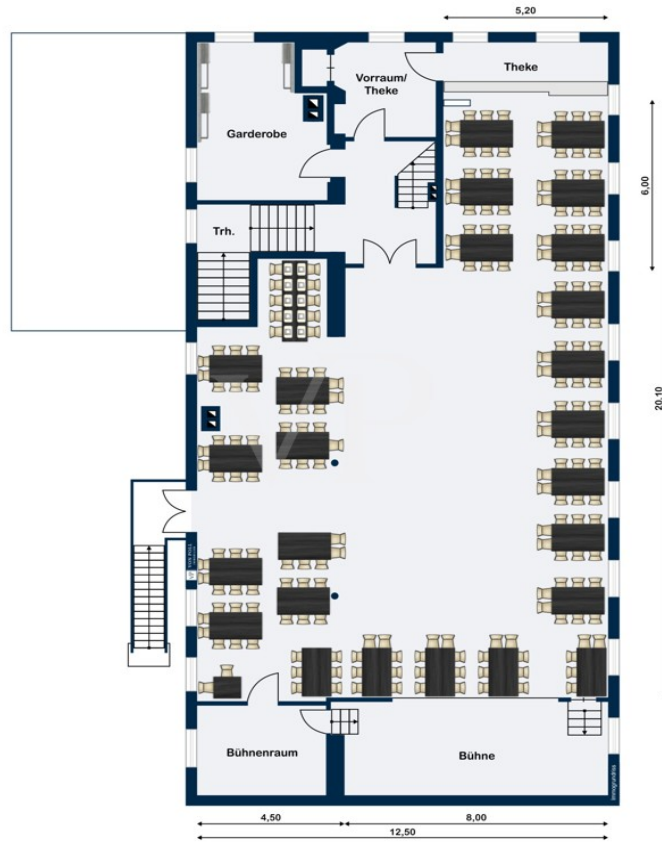


Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

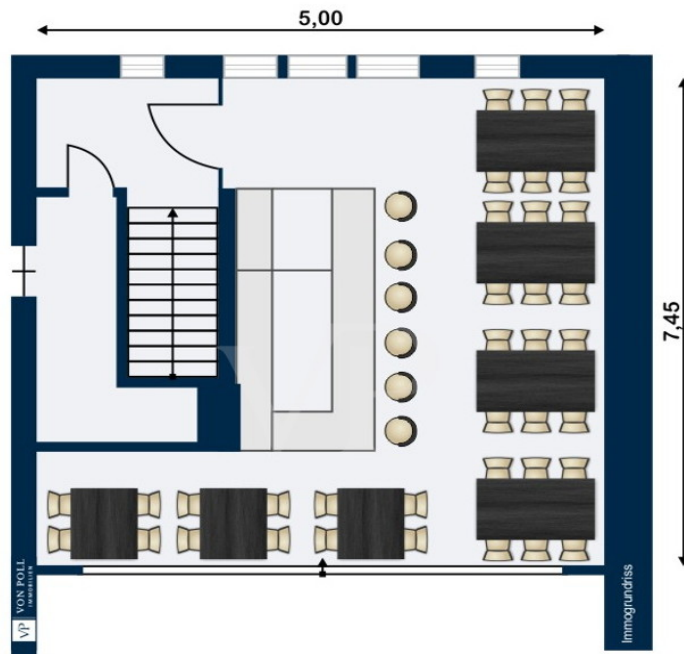
## Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen**

## Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Objekt ist ein bis zum Jahresende 2021 geführtes Gasthaus mit großem Saalbereich und befindet sich in interessanter und zentraler Lage der Ortschaft Kroppen. Das Haus wurde 1857, in massiver Bauweise, errichtet und bietet durch seine Größe und Lage, den Restaurant-Räumlichkeiten, dem großen Saal und einer Vielzahl weiterer Räume zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. In den 1980er Jahren wurde das Haus kernsaniert und danach immer wieder Schritt für Schritt in Teilen renoviert. Die letzte größere Sanierungsmaßnahme war die Erneuerung der WC-Anlagen im Jahr 2019/2020. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich neben dem Gastraum, die Küche sowie mehrere Lagerflächen, die WC-Anlagen und weitere Nebenräume, welche vielfach genutzt werden können. Im ersten Obergeschoss erstreckt sich der große Saal mit Bühne und Theken-Bereich über die gesamte Hausbreite und bietet somit viel Platz für Veranstaltungen aller Art oder andere Nutzungskonzepte. Im zweiten Obergeschoss, welches sich ca. über 1/3 der Hausbreite erstreckt, befindet sich ein ehem. Bar-/Lounge-Bereich mit Blick auf den Saal. Die Grundstücksfläche umfasst insgesamt 1266m<sup>2</sup> und würde somit weiteren Platz für Anbauten oder Außenanlagen bieten. Das gesamte Haus wird über eine im Jahr 2019 erneuerte Gas-Heizungsanlage beheizt und verfügt über alle üblichen Medien. Insgesamt bietet dieses Objekt ein enormes Potential zur Realisierung verschiedenster Vorhaben und Projekte. Von der Weiterführung als Restaurant mit Saalbetrieb für Veranstaltungen, als Ausbauprojekt zum Hotel oder einer Fahrrad-Pension, als Umbauprojekt für Wohnzwecke oder als Heim für Ihre ganz speziellen Ideen und Vorhaben ist hier sehr vieles möglich.



Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1857
- letzte Kernsanierung in den 1980er Jahren
- ca. 550m<sup>2</sup> Gesamt-Nutzfläche auf 2,5 Etagen
- Grundstücksgröße: 1266m<sup>2</sup>
- Restaurant mit Theke, Küche etc.
- Lagerräume mit Kühlzelle
- Nebengasträume für Feiern und kleine Veranstaltungen etc.
- WC-Anlagen (Damen / Herren) - 2019/2020 saniert
- großer Festsaal mit Bühne und Thekenbereich im 1.OG
- kleiner Bar-/Loungebereich mit Saalblick im 2.OG
- Gas-Heizungsanlage 50KW (Neu 2019)

Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Alles zum Standort

Die Ortschaft Kroppen bildet die südwestliche Spitze des Landkreises Oberspreewald Lausitz, im Süden von Brandenburg und gehört zum Amt Ortrand. Die sächsische Landesgrenze ist nur ca. 1,5km entfernt. Wahrzeichen des Ortes ist die evangelische Barockkirche, die weit über die Ortsgrenzen hinaus sichtbar ist. Des Weiteren befindet sich ein 18 Hektar großer Park in der Ortslage Kroppen. Der allmählich in die Landschaft übergehende Park ist von der Pulsnitz und dem nördlich verlaufenden Mühlgraben durchflossen. Verkehrstechnisch ist die angebotene Immobilie sehr gut angebunden. So befindet sich das Haus zentral in der Ortslage Kroppen, direkt an der Landesstraße L55 - dem Autobahnzubringer zur A13 (Dresden - Berlin). Die Anschlussstelle Ortrand, die sehr oft von Touristen und Gästen des Lausitzer Seenlandes genutzt wird, welche aus Richtung Dresden in das Seenland reisen, befindet sich in nur 2,5km. Darüber hinaus liegt die Immobilie direkt an einem Fernradweg, welcher sowohl in das Lausitzer Seenlandes als auch in die Königsbrücker Heide, zur Elbe oder zur Spree führt. Der Bahnhof Ortrand ist nur 3km vom Haus entfernt und bietet weitere Schienenfernverbindungen. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 40km - Leipzig: 125km - Lausitzer Seenland (Senftenberg): 23km - Berlin: 150km - Spreewald: 55km

Objektnummer: 22446001 - 01945 Kroppen

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 22446001 - 01945 Kroppen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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