

Schipkau

# große Immobilie mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten, Garten, Pool und 3 Garagen

Objektnummer: 24446021



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

KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 914 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

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

Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446021
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1932
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	177.61 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1932

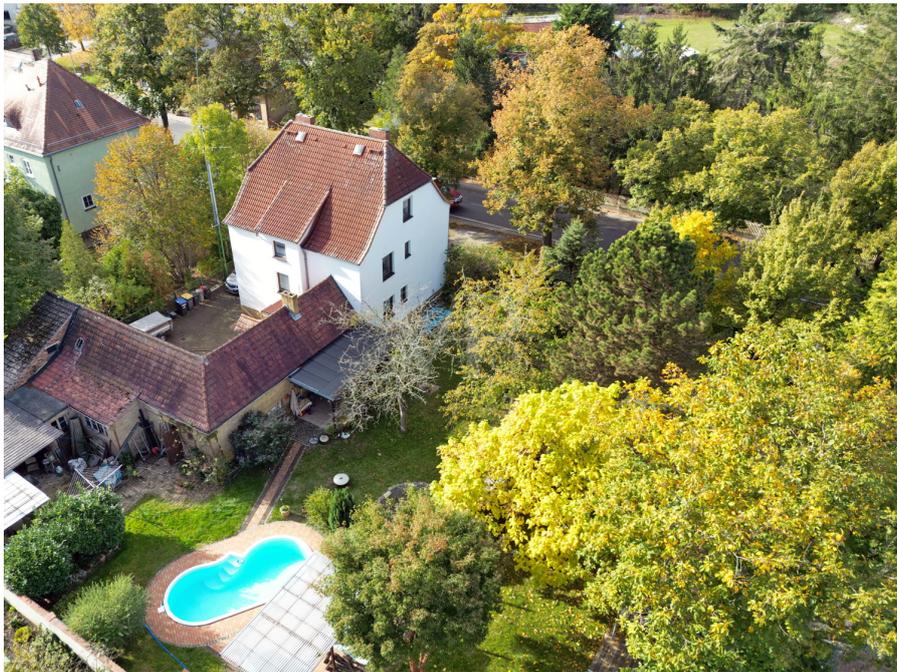
Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie

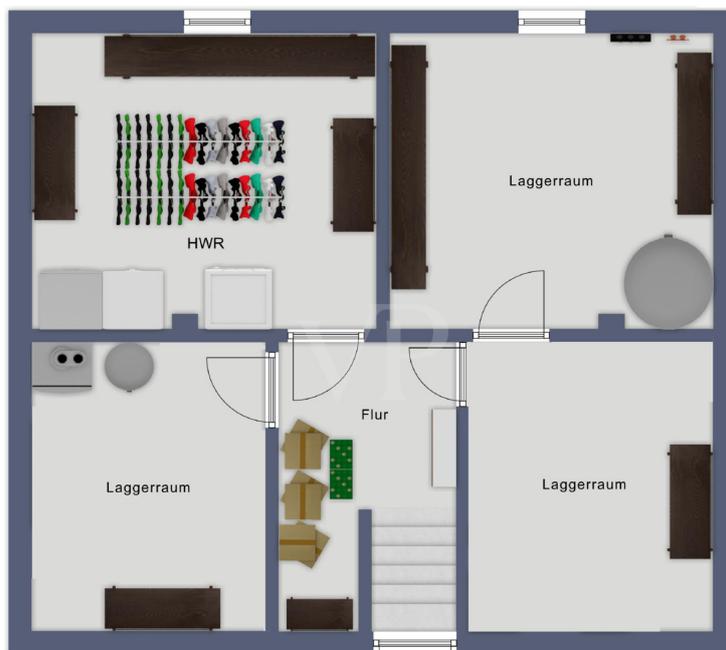


Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Grundrisse







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: 24446021 - 01993 Schipkau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1932, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 914 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 180m<sup>2</sup> präsentiert es sich als ideale Möglichkeit für größere Familien, die von der Möglichkeit profitieren können, das Haus in 2-3 eigenständige Wohneinheiten zu unterteilen. Das renovierungsbedürftige Haus wurde über die Jahre mehrfach saniert und modernisiert. Das Haus wird zentral über eine Gasheizungsanlage inkl. Pufferspeicher beheizt. Zusätzlich bestünde, mittels Zweit-Anlage, die Möglichkeit die Immobilie über Festbrennstoffe zu beheizen. Der Hauptanschluss der Elektrik wurde 2015 erneuert. Das Haus umfasst acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, drei Badezimmer (saniert 1994, 1996 und 2000) sowie drei Küchen. Für zusätzlichen Komfort sorgt eine Terrasse, auf der Sie laue Sommerabende genießen können. Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet somit großzügigen Stauraum. Im Außenbereich steht eine gut dimensionierte Abwasser-Sammelgrube zur Verfügung. Im Nebengebäude befinden sich drei Garagen für zwei PKWs und einen Kleinwagen oder Anhänger. Zusätzliche Lager- und Abstellräume erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Die Außenfassade des Hauses wurde 2002 erneuert, während die Fenster im Jahr 2000 ausgetauscht wurden. Das Dach, inklusive Dämmung, wurde 1995 saniert, was zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Seit 2010 befindet sich im Garten eine moderne Poolanlage mit einem gemütlichen Pavillon, der an sonnigen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein Haus mit Geschichte und Potenzial zu erwerben, das durch Ihre persönliche Note neues Leben eingehaucht bekommt. Die verschiedenen Modernisierungen der letzten Jahre schaffen eine solide Basis, auf der Sie Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen können. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten (Mehrgenerationshaus, Pension, etc.) machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für Investoren oder Familien, die sich ein Leben in einem großzügigen Haus mit angenehmem Umfeld realisieren möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Anwesen bietet.

Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus mit 2-3 Wohneinheiten
- Baujahr ca. 1932
- Gesamtwohnfläche 180 m<sup>2</sup>
- teilweise saniert bzw. modernisiert:
  - 2017 Komplettumrüstung auf zentrale Gasheizungsanlage
  - 2017 Installation Pufferspeicher
  - 2015 Hauptanschluss Elektrik neu
  - 2010 Bau Pool-Anlage
  - 2002 Fassade
  - 2000 Fenster
  - 2000 Bad 3 saniert
  - 1996 Bad 2 saniert
  - 1995 Dach inkl. Dämmung
  - 1995 Gas-Heizungsanlage
  - 1994 Bad 1 saniert
- vollunterkellert
- 914m<sup>2</sup> Grundstück
- moderne Poolanlage mit Pavillon
- Abwasser-Sammelgrube
- Anbau und Nebengebäude
  - mit 3 Garagen (2x PKW, 1x Kleinwagen o. Hänger)
  - Lager und Abstellräumen

Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Alles zum Standort

Schipkau ist eine Kleinstadt im Süden Brandenburgs und gleichzeitig Sitz der gleichnamigen Gemeinde Schipkau. Der Ort im Landkreis Oberspreewald Lausitz liegt zentral in der Tourismusregion Lausitzer Seenland und ist umgeben von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen, die das Flair der Gemeinde prägen. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro und Schipkau mit insgesamt ca. 6.700 Einwohnern. Über die den Ort tangierende Landesstraße L55 ist die nahegelegene Kreisstadt Senftenberg mit Stadthafen, Senftenberger See und zahlreichen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Wirtschaftsstandort Schwarzheide in wenigen Autominuten erreichbar. Zusammen mit der Stadt Schwarzheide und dem dortigen Chemiekonzern BASF wird derzeit eine Großansiedlung eines Autobatterie-Herstellers geplant, welche bei Umsetzung besonders dem Ort und darüber hinaus der gesamten Region zusätzliche wirtschaftliche und finanzielle Möglichkeiten verleihen werden. Auch die Seestadt Großräschen mit dem Großräschener See und seinem Hafen befindet sich in unmittelbarer Nähe von Schipkau. Der "Lausitzring", eine moderne Renn- und Teststrecke, liegt am östlichen Fuße des Ortes und hat ihn weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht. Insgesamt etabliert sich die Gemeinde Schipkau als Standort des Motorsports, des automobilnahen Gewerbes, als Test- und Technologiestandort sowie als Wohn- und Dienstleistungsregion im Grünen. Nur hier liegen idyllische Ruhe und internationales Rennsportflair so dicht beieinander. Darüber hinaus erfreut sich die gesamte Gemeinde Schipkau eines regen Vereinslebens mit zahlreichen Angeboten. Insbesondere durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin (100 km) und Dresden (50 km) und den direkten Anschluss an die Autobahn A13 ist Schipkau infrastrukturell gut angebunden. Darüber hinaus verfügt der Ort und die gesamte Seenlandregion über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 45km - Leipzig: 125km - Berlin: 115km - Spreewald: 35km - Stadthafen Senftenberg: 8km

Objektnummer: 24446021 - 01993 Schipkau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 177.61 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24446021 - 01993 Schipkau

## 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)