

Schipkau

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\*** großzügiges, charmantes  
Einfamilienhaus in gehobener Ausstattungsqualität

Objektnummer: 24446010



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 475 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446010 - 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: 24446010 - 01993 Schipkau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446010
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	259.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	64.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



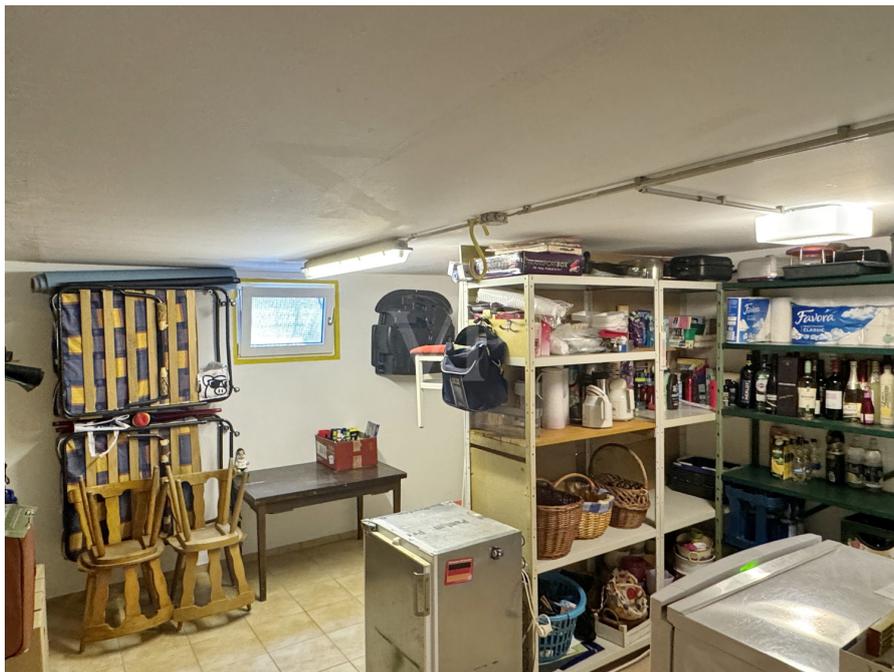
Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446010 - 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: 24446010 - 01993 Schipkau

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für eine Familie. Das Haus wurde 1999 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. So wurde im Jahr 2020 die Gasheizung durch eine Brennwerttherme ersetzt, in 3 Schlafzimmern wurden Klimaanlageanlagen installiert und im Dachgeschoss wurden elektrische Aluminiumjalousien eingebaut. Insgesamt verfügt die Immobilie über 5 Zimmer, zwei Bäder und eine Küche. Neben dem großen Wohnzimmer im Erdgeschoss können die weiteren 4 Zimmer individuell als Kinder-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Zusätzlichen Raum bietet der große offene Wohn- und Essbereich im Obergeschoss, der darüber hinaus über einen Balkon verfügt. Insgesamt verteilt sich die Wohnfläche auf zwei Etagen, wobei auf jeder Etage ein Bad für gute Wohnqualität sorgt. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet einen angenehmen Wohnkomfort. Ein besonders augenfälliges Ausstattungsmerkmal sind die Fenster, die sowohl mit Fensterläden als auch mit Außenjalousien ausgestattet sind. Zusätzlich verfügen drei der Schlafzimmer über eine Klimaanlage, die auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Die zentrale Gasheizung sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus. Zusätzliche Nutzfläche bietet der komplett geflieste Keller des Hauses, der mit einem großen Abstellraum, einer Werkstatt mit Lagermöglichkeiten, einem Hobbyraum sowie einem großen Hauswirtschaftsraum ausreichend Platz sowie weiteres Potential bietet. Das Haus steht auf einem ca. 475 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das liebevoll gepflegt und angelegt wurde. Eine gemütliche Terrasse mit Markisenüberdachung lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet mit ihrer Größe die Möglichkeit, weitere Gäste zu empfangen und laue Sommerabende mit Blick in den grünen und gepflegten Garten zu genießen. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine Garage mit angrenzendem Abstellraum, in dem auch Fahrräder bequem Platz finden. Darüber hinaus bietet ein Carport die Möglichkeit, ein weiteres Fahrzeug am Haus abzustellen. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um eine attraktive Immobilie, die durch ihre großzügige Raumaufteilung, die gehobene Ausstattung und den gepflegten Garten besticht. Ideal für Familien, die ein gemütliches Zuhause in ruhiger Wohnlage suchen.

Objektnummer: 24446010 - 01993 Schipkau

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegtes großes EFH
- Baujahr 1999
- Wohnfläche ca. 153 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer auf 2 Etagen
  - 4 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer
  - 1 großes Wohnzimmer im EG
  - zzgl. großen hellen & offenen Wohn- Ess-Bereich im DG
  - Dusch- & Wannenbad im EG
  - Duschbad im DG
  - Küche mit Einbauküche im EG
- gemütliche Terrasse mit Zugang zum Garten (vom Wohnzimmer aus begehbar)  
inkl. Markisenüberdachung
- Balkon im DG (vom offenen Wohn- Essbereich im Dachgeschoss aus begehbar)
- Sonderausstattung: alle Fenster mit Fensterläden und Außenjalousien (teils elektrisch)
- 3 Schlafzimmer klimatisiert
- zentrale Gasheizungsanlage (BWT)
- vollunterkellert
  - HWR im KG
  - 2 große Räume als Lagerfläche und Werkstatt
  - 1 großer Hobbyraum
- Grundstücksfläche: ca. 475 m<sup>2</sup>
- gepflegter Garten
- 1 Garage mit zusätzlichem Abstellraum
- 1 Carport

Objektnummer: 24446010 - 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: 24446010 - 01993 Schipkau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 64.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24446010 - 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)