

Schipkau / Hörlitz

# Charmantes Einfamilienhaus mit modernem Komfort, 2 Garagen, Poolanlage und idyllischen Gartenbereich

Property ID: 24446025



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

**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 732 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## At a glance

Property ID	24446025	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1925		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	195.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.12.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property





Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

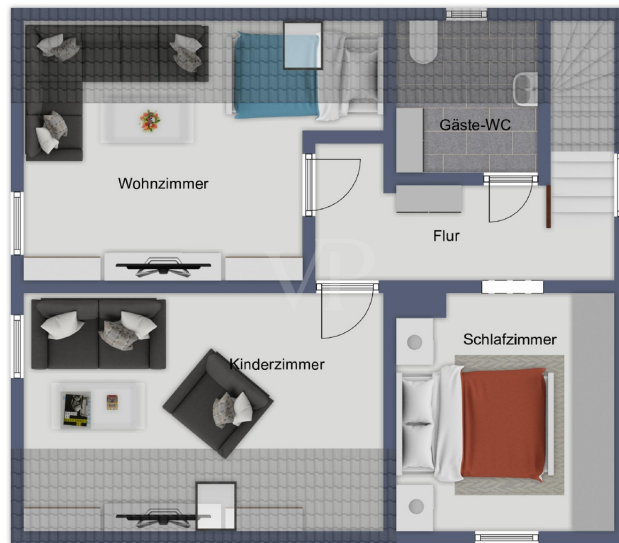
## The property



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise, das im Jahr 1925 errichtet und fortlaufend modernisiert wurde. Nach der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 2017 präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand. In einer angenehmen und ruhigen Wohngegend gelegen, bietet diese Immobilie sowohl ausreichend Platz als auch eine gute Anbindung. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und eine Grundstücksfläche von ca. 732 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss besticht durch einen hellen Empfangsbereich, eine modernisierte Küche (2017) mit Einbauküche sowie ein direkt an die Küche angebundenes offenes Wohnzimmer. Ein Badezimmer, das 2011 saniert wurde und sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne verfügt und ein zusätzliches Arbeitszimmer mit Ausgang zum Dachgeschoss ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Gäste-WC ist ebenfalls im Dachgeschoss vorhanden, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Im Rahmen der Modernisierungen erhielt das Haus 2010 eine neue Gas-Zentralheizungsanlage, die in der Küche, im Badezimmer und im Wohnzimmer durch eine Fußbodenheizung ergänzt wird. Die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert, die Fassade bereits 1995 modernisiert. Eine Überarbeitung der Elektrik fand 1990 statt, was zur zeitgemäßen Ausstattung dieser Immobilie beiträgt. Das Grundstück bietet zusätzliche Annehmlichkeiten durch ein Nebengebäude, das zwei Garagen umfasst, wobei eine mit einer anschließenden Werkstatt ausgestattet ist. Ein großzügiger, beheizter Partyraum mit Blick zum Garten, eine Außendusche und ein WC sowie diverse Lagermöglichkeiten gehören ebenfalls dazu. Im Außenbereich lädt eine Terrasse zum Verweilen ein, und der Garten ist mit einem Gewächshaus ausgestattet, das Hobbygärtnern viele Möglichkeiten eröffnet. Die vorhandene Poolanlage bietet im Sommer zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und Entspannung. Darüber hinaus ist das Haus teilunterkellert und bietet in drei vollständig gefliesten Räumen ausreichend Stauraum und Abstellmöglichkeiten. Diese Immobilie besticht durch eine gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Sie bietet damit sowohl Familien als auch Paaren ein vielseitiges Zuhause. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Einfamilienhaus könnte Ihr zukünftiges Zuhause sein.

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## Details of amenities

- gepflegtes EFH in massiver Bauweise
- Baujahr ca. 1925
- Grundstücksfläche: ca. 732 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer auf 2 Etagen
- heller Empfangsbereich und Flur
- moderne Küche im EG
- Bad mit Dusche und Badewanne im EG
- Wohnzimmer
- Arbeitszimmer mit Ausgang zum DG
- Gäste WC im DG
- 3 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer im DG
- fortlaufende Sanierungen & Modernisierungen
- 2017 umfassende Küchensanierung inkl. EBK
- 2011 Komplettsanierung Bad im EG
- 2010 neue Gas-Heizungsanlage inkl. Fußbodenheizung in Küche, Bad, WZ
- 2000 Fenster
- 1995 Fassade
- Teilunterkeller
- 3 Räume (vollumfänglich gefliest) als Lager und Abstellmöglichkeit
- Nebengebäude und Nebengelass
- 2 Garagen (eine mit anschließender Werkstatt)
- großzügiger beheizter Partyraum mit Blick zum Garten
- Außendusche & WC
- zahlreiche Lagermöglichkeiten
- Poolanlage
- Terrasse
- Garten mit Gewächshaus

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## All about the location

Hörlitz ist eine Gemeinde im Süden Brandenburgs und gehört zur Amtsgemeinde 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. Weiterhin gehören die Ortsteile Annahütte, Drochow, Klettwitz, Meuro und Schipkau zur Gemeinde mit insgesamt ca. 6.700 Einwohnern. Über die den Ort tangierende Landesstraße L55 ist die Kreisstadt Senftenberg mit Stadthafen, Senftenberger See und zahlreichen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft sowie der Wirtschaftsstandort Schwarzheide in wenigen Autominuten erreichbar. Der "Lausitzring", eine moderne Renn- und Teststrecke, liegt am westlichen 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 Bundesstraße B169 und über diese an die Autobahn A13 ist Hörlitz 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 - Berlin: 115km - Spreewald: 35km - Stadthafen Senftenberg 6km

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 195.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. 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.

Property ID: 24446025 - 01968 Schipkau / Hörlitz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)