

## Kroppen

# großer gepflegter Dreiseitenhof im ländlichen Flair (mit noch vorhandenen Wohnrecht für WE im EG)

Objektnummer: 24446002



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

**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.500 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

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

Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446002
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	215.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	184.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.06.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



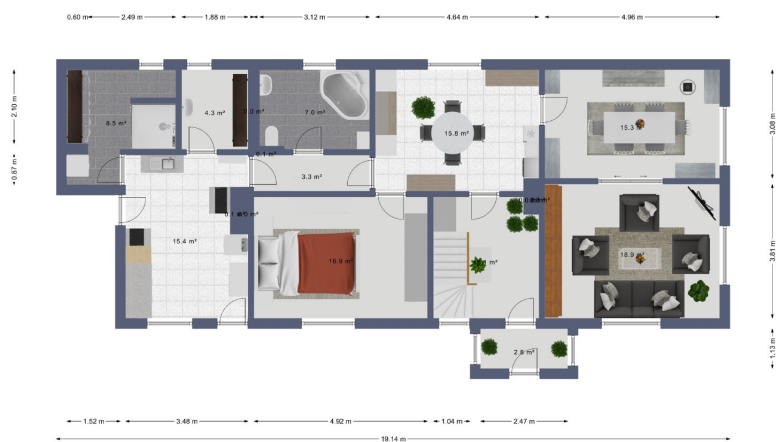
Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Grundrisse



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

Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 4.500 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Haupthaus, einer Scheune und großzügigen Nebengebäuden, die als klassischer Dreiseithof angelegt sind. Das Baujahr des Hauses ist ca. 1956. Die Wohnfläche des Haupthauses beträgt über 180 m<sup>2</sup> mit zusätzlichen Ausbaureserven im gesamten Haus und im Dachgeschoss. Derzeit ist das Wohnhaus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, wobei im Erdgeschoss 3 Zimmer, Küche und Bad und im Obergeschoss 5 Zimmer und ein Bad Wohnraum bieten. Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohneinheit im Erdgeschoss derzeit von der 82-jährigen Eigentümerin bewohnt wird, die ein Dauerwohnrecht besitzt und auch weiterhin im Haus wohnen bleiben wird. Das Obergeschoss bietet großzügigen Raum und Möglichkeiten für eine Familie, sich individuell zu entfalten und zu verwirklichen. Darüber hinaus bieten das Dachgeschoss sowie zahlreiche Räume im Erd- und Obergeschoss die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. So gibt es beispielsweise eine geräumige Sommerküche, in der sich derzeit auch die Heizungsanlage befindet, die direkt an die Wohneinheit im Erdgeschoss anschließt. Zahlreiche weitere Räume runden das Angebot an Ausbaureserven ab. Zu den Nebengebäuden gehören Garagen, Lagerräume und eine Werkstatt sowie eine geräumige Scheune und ehemalige Stallungen. In den 90er Jahren wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten wie der Einbau einer Heizungsanlage, der Austausch der Fenster und der Elektroinstallation sowie die Erneuerung des Sanitärbereiches durchgeführt. Der gepflegte und großzügige Außenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen ein. Darüber hinaus wäre es bautechnisch auch denkbar, das Grundstück zu teilen und einen weiteren Bauplatz für ein Einfamilienhaus o.ä. zu schaffen. Insgesamt bietet Ihnen dieses Angebot die Chance auf eine großzügige Immobilie mit vielfältigen Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit, eigene Träume zu verwirklichen. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 24446002 - 01945 Kroppen

## Ausstattung und Details

- gepflegter Dreiseitenhof in massiver Bauweise (ehem. Bauernhof)
  - (Haupthaus, Scheune, Nebengelass)
- WE im EG mit Dauerwohnrecht für 82 Jährige
- Baujahr ca. 1956
- Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup> (zzgl. Ausbaureserven im Haupthaus und komplettes Dachgeschoss)
  - EG (ca. 80m<sup>2</sup>) mit Dauerwohnrecht (ggf. Mietverhältnis möglich)
- großes Grundstück mit ca. 4.500 m<sup>2</sup>
  - (Grundstück teilbar / als separates Bauland nutzbar)
- Öl-Heizungsanlage
- 2 Volletagen
  - 8 Zimmer / Küche / 2 Bäder / große Sommerküche mit Heizungsanlage / zahlreiche zusätzliche Räume als Ausbaureserve
- separate überdachte Terrasse
- Nebengebäude mit Garagen, Lagerräumen und Werkstatt
- großzügige Scheune



**Objektnummer: 24446002 - 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: 24446002 - 01945 Kroppen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 184.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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: 24446002 - 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)