

Schipkau

# Wohn- und Gewerbeobjekt mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten...

Property ID: 23446022



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

**PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • ROOMS: 18 • LAND AREA: 2.016 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

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

Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## At a glance

Property ID	23446022
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	18
Year of construction	1963
Type of parking	7 x Outdoor parking space

Purchase Price	165.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 660 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace

Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## Energy Data

Power Source

Oil

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property





Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## The property



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbeimmobilie mit einer derzeitigen Gewerbefläche von ca. 420 m<sup>2</sup>, weiteren ca. 240 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einer Grundstücksfläche von ca. 2016 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde 1963 erbaut, 2008 zu einer Bäckerei umgebaut und zuletzt 2010 modernisiert. Es befindet sich in einem guten Zustand und bietet sehr vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das eingeschossige Gewerbeobjekt wurde bis zuletzt als Bäckerei mit Café und kleinem Saalbetrieb genutzt. Darüber hinaus sind ca. 50m<sup>2</sup> an eine Fahrschule vermietet und verfügt das Gebäude über einen separat zugänglichen Wohnbereich von ca. 60m<sup>2</sup>. Baulich könnten auch alle 3 Einheiten miteinander verbunden werden. Das Gebäude verfügt über einen großzügigen Kellerbereich und wurde in Massivbauweise errichtet. Weiterhin verfügt die Liegenschaft über einen großzügigen Außenbereich mit Gästeterrasse und 7 PKW-Stellplätzen. Herzstück des Objektes ist der großzügige Gastraum des ehemaligen Bäckerei- und Cafébereiches. Daran schließt sich der zweigeteilte kleine Saalbereich an. Zusätzlich trennt eine Glaswand den Gastraum von der ehemaligen Schaubäckerei. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten könnte dieser Bereich auch als weiterer Gastraum, als allgemeine Nutzfläche o.ä. dienen. Durch die großzügigen Raumgrößen wäre eine Nutzung als Seminar-, Übungs-, Kursraumbetrieb sehr gut denkbar. Das Objekt zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Sie befindet sich in einem guten Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Anschluss an die Autobahn A13 ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Aufgrund der umfangreichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen und der guten Lage ist diese Immobilie sehr vielseitig nutzbar und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen. Der gepflegte Zustand und die solide Bausubstanz machen dieses Objekt zu einer interessanten Kapitalanlage und Investitionsmöglichkeit. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## Details of amenities

- eingeschossiges Gewerbeobjekt
  - Baujahr: 1963 (Umbau zur Bäckerei 2008)
  - derzeit dreigeteilt in
    - Bäckerei mit Cafe und Saalbetrieb
    - Fahrschule
    - Wohnbereich
  - großzügiger Kellerbereich
  - Massivbau
  - Nutzfläche inkl. Keller: ca. 655m<sup>2</sup> (davon ca. 420m<sup>2</sup> Gewerbeflächen)
  - Öl-Heizungsanlage
  - großzügiger Außenbereich inkl. Gästeterrasse
  - 7 PKW-Stellplätze
  - 1 Garage
- Der Energieausweis wurde beauftragt und wird bei Besichtigung vorgelegt.



Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## All about the location

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

Property ID: 23446022 - 01993 Schipkau

## Other information

**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: 23446022 - 01993 Schipkau

## 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)