

Kroppen

# Einfamilienhaus mit großer Terrasse, großem Keller, PV-Anlage und Doppelcarport in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25446010



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

PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 834 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## De un vistazo

Número de propiedad	25446010
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	179.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	184.48 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.07.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## La propiedad



Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein 1984 massiv errichtetes Einfamilienhaus in Bungalow-Bauweise. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Kroppen und bietet somit eine hohe Wohnqualität in beschaulicher Umgebung.

Die ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Neben einem großzügigen Wohnzimmer, das in die Bereiche Wohnen und Essen unterteilt ist und über einen Kamin verfügt, gibt es zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein besonderes Highlight ist die etwa 29 m<sup>2</sup> große Terrasse, die vom Wohnzimmer aus zu erreichen ist und einen wunderbaren Ort zum Entspannen bietet. Die Küche ist mit einer zusätzlichen kleinen Terrasse (4m<sup>2</sup>) ausgestattet und bietet somit einen weiteren vielseitig nutzbaren Außenbereich.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und wird durch ein Gäste-WC ergänzt. Hervorzuheben ist außerdem das große Kellergeschoss mit zwei Hobbyräumen, einem HWR- und Saunaraum, einem Heizungsraum, welcher über eine zusätzliche Dusche verfügt, einer Tiefgarage mit angrenzendem Abstellraum und weiteren Flächen.

Das ca. 834 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Tiefgarage sowie zwei überdachte Carport-Stellplätze mit Wallboxanschluss für Elektrofahrzeuge zur Verfügung.

Die Immobilie ist mit einer im Jahr 1996 installierten Öl-Heizungsanlage ausgestattet. Ergänzt wird das Energiesystem durch eine Photovoltaikanlage mit Speicher, was zu einem nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb des Hauses beiträgt. Zu den letzten Modernisierungsmaßnahmen zählen eine Dachsanierung im Jahr 2015, der Austausch der Hauseingangstür im Jahr 2007 und die Erneuerung der Fassade im Jahr 2005. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen und bietet somit eine solide Basis für zukünftige Anpassungen oder Modernisierungen nach individuellen Wünschen.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Paare oder kleine Familien, die eine ruhige Wohnlage und eine komfortable Ausstattung schätzen und ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten.

Sollten Sie Interesse an einem Besichtigungstermin haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Immobilie unverbindlich kennenzulernen und sich persönlich vom Potenzial dieses

Angebots zu überzeugen.

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus als Bungalow in massiver Bauweise
- gute und sehr ruhige Ortslage in Kroppen (in Anliegerstraße als Sackgasse)
- Baujahr ca. 1984
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup> (zzgl. großer 100m<sup>2</sup> Nutzfläche im KG)
- Grundstück: ca. 834m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer / Küche / Bad / Gäste-WC
- Wohnzimmer mit großer 29m<sup>2</sup> Terrasse
- Bad mit Badewanne
- Küche mit kleiner 4m<sup>2</sup> Terrasse
- 1 Tiefgarage
- 2 Carport-Stellplätze (mit Wallboxanschluss)
- Öl-Heizungsanlage
- PV-Anlage mit Speicher
- Sauna im Keller
- Kamin im Wohnzimmer
- großes 100m<sup>2</sup> Kellergeschoss (teilw. mit wohnflächenähnlichen Nutzungsmöglichkeiten)

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
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.

Número de propiedad: 25446010 - 01945 Kroppen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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