

## \*\*\*ENDLICH PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\*\* 3-Seitenhof mit Grundstück ab sofort zu verkaufen

Einfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	Ext. ID# 257 04/24
Adresse:	Hauptstraße 54 DE-01945 Kroppen Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	185.900,00 EUR
Courtage / Provision:	7,14% inkl. ges. MwSt. (hälftig zwischen Verkäufer und Käufer)

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 198 m <sup>2</sup>
Küchenfläche:	ca. 14,95 m <sup>2</sup>
Flurfläche:	ca. 8,2 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	6
Anzahl separater WC's:	1
Grundstücksfläche:	ca. 1.588 m <sup>2</sup>
Grundstücksfront:	ca. 25 m
Gartenfläche:	ca. 150 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Dielen, Fliesen, PVC
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Wohnküche

<b>Badezimmer:</b>	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Abstellraum, Heizraum, Wasch-/Trockenraum
<b>Keller:</b>	nein
<b>unterkellert:</b>	nein
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Technik:</b>	Satelliten-TV
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>möbliert:</b>	nein
<b>Fenster:</b>	Kunststoff
<b>Türen (außen):</b>	Holz, Kunststoff
<b>Türen (innen):</b>	Furnier, Holz
<b>Brunnen:</b>	ja

#### Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zustandsart:</b>	bewohnbar

#### Umfeld

<b>nächste Stadt:</b>	Ortrand (4 km)
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 40 m
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 35 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 4 km
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 4 km

#### Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe, Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein
<b>Gewerbliche Nutzung möglich:</b>	ja
<b>Räume veränderbar:</b>	teilweise
<b>denkmalgeschützt:</b>	nein

#### Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	nein
----------------------------------	------

#### Beschreibung im Detail

\*\*\*ENDLICH PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE\*\*\* 3-Seitenhof mit Grundstück ab sofort zu verkaufen

---

Das zentral gelegene Entwicklungsobjekt, ein ehemaliger Wirtschaftshof in Kroppen (Nähe Ortrand) besteht aus einem Wohnhaus, Seitengebäude (ehemals als Stall- und Lagergebäude genutzt) und einer ehemals als Scheune genutztem Gebäude sowie einem Innenhof, Vorgarten und Wiesenfläche.

#### Grundstück:

Die Breite des Grundstücks im Bereich der Straße beträgt ca. 25 m, die Tiefe rd. 160 m.

Der Zuschnitt des Flurstücks ist schiefwinkelig. Zwischen Scheunengebäude und der Dorfstraße „verjüngt“ sich das Grundstück sehr stark.

Die Oberflächengestalt des Grundstücks ist relativ eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße (L 55 Landstraße), diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut.

Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Elektrizität-, Telefonanschluss und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge wurden entrichtet.

Das mit einem Wohnhaus, Seitengebäude (ehemaliges Stallgebäude, mit Garage/Werkstatt, Lagerräumen) und einer ehemaligen Scheune bebaute und zum Verkauf stehende Grundstück hat einschließlich der Gebäude-/Verkehrsflächen, Grünflächen/Garten eine Grundstücksgröße von 1.588 qm.

#### Gebäude:

Das Wohn- und das Stall-/Lagergebäude wurden im Jahr 1909 errichtet, 1912 erfolgte ein Anbau an das Lagergebäude und im Jahre 1940 wurde die Scheune zusammen mit einem kleinen Waschhaus erbaut.

Das Wohnhaus hat ein Vollgeschoss, das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Das Haus ist nicht unterkellert.

#### Weitere Merkmale des Wohnhauses:

Außenwände: teilweise in Naturstein / Ziegelmauerwerk

Innenwände: Ziegel

Decken: Holzbalken, Dielung

---

Dächer: Satteldach, Dachziegel

Dämmung: keine zeitgemäße Dämmung

Bereits vor Jahren wurden die ehemaligen Stallräume zu Abstellräumen, Heizraum, WC u.ä. teilweise um- und ausgebaut.

Die Wegung im Hofbereich ist teilweise mit Ziegelpflaster belegt, der größere Teil ist Rasenfläche.

Zur Verfügung stehende Gebäudeflächen:

Wohnhaus mit rd. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Seitengebäude mit rd. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Seitengebäude mit rd. 124 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Scheune mit ca. rd. 153 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Weitere Objektinformationen wie u. a. Grundrisse, Flächennachweise, Aufstellung durchgeführter Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten, Bilder, Flurkarte, erhalten Sie auf Anfrage.

## **Beschreibung der Lage**

Das gehöftähnliche Wohnobjekt liegt in der Gemeinde Kroppen, in innerörtlicher Lage und innerhalb einer gewachsenen Wohnbebauung.

Der Ort Kroppen befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises.

Zum Ort gehört das südlich angrenzende Heinersdorf, einer der wenigen Orte im südlichen Teil des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, der nicht in der Lausitz, sondern im Schraden liegt.

Durch Kroppen verläuft die Landesstraße L 55, Verbindungsstraße zwischen Ortrand und Ruhland.

Die A13 Dresden – Berlin tangiert das nördliche Gemeindegebiet.

Die nächstgelegene Anschlussstelle zur A 13 ist Ortrand in ca. 3 km Entfernung.

Weitere Basisdaten zu Kroppen sind:

Bundesland: Brandenburg

Kreis: Oberspreewald-Lausitz

Amt: Ortrand

Einwohnerzahl: 720 (31.12.2022)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Dresden (ca. 45 km entfernt)

Cottbus (ca. 68 km entfernt)

Berlin (ca. 100 km)

Hoyerswerda (ca. 40 km entfernt)

nächstgelegene größere Ortschaften:

Ortrand (ca. 3 km entfernt)

Ruhland (ca. 11 km entfernt)

Lauchhammer (ca. 26 km entfernt)

Cottbus (ca. 68 km entfernt)

Senftenberg (ca. 30 km entfernt)

Landeshauptstadt Brandenburg (ca. 200 km entfernt)

Bundesstraßen:

- B96 Richtung: Dresden/ Bautzen/ Tschechien

- B196 Richtung: Cottbus, Dresden, Riesa, Döbeln

Bahnhof: Ortrand

Busse: ab Ortrand: Dresden, Cottbus, Hoyerswerda, Lauchhammer

Flughafen: Dresden (ca. 45 km entfernt)

### **Details zur Provision**

Die vom Verkäufer und Käufer an den Makler zu zahlende Provision beträgt jeweils 3,57 % des Kaufpreises inklusive Umsatzsteuer und ist fällig mit wirksamem Abschluss des Kaufvertrages.

### **Weitere Informationen**

Das komplette Exposé können Sie auch über [www.wohnen-riesa.de/Immobilien](http://www.wohnen-riesa.de/Immobilien) abrufen.

Haben wir Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit unserem Team von D&M Harz Immobilien.

Wir freuen uns auf Sie.

#### Hinweise an Interessenten

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur auf schriftliche Anfragen (BRIEF, Fax, EMAIL) mit vollständiger Anschrift (NAME UND VORNAME, WOHNORT, STRASSE, TELEFONNUMMER, EMAIL-ADRESSE) beantworten. Bei Interesse können Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Sie erreichen uns unter Telefon 03525/520050. Sollte dem Exposé-Empfänger/Auftraggeber das durch uns nachgewiesene oder vermittelte Objekt bereits bekannt sein, muss er uns dies binnen einer Woche nach Erhalt, unter Beifügung des Nachweises, schriftlich zur Kenntnis bringen. Andernfalls kann sich der Exposé-Empfänger/Auftraggeber auf eine solche Kenntnis nicht mehr berufen. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben im Exposé beruhen auf den uns überlassenen Informationen und können eine eigene Objektprüfung nicht ersetzen. Die Gewährleistung für den Inhalt des Exposés ist ausgeschlossen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkäufe/-vermietungen werden ausdrücklich vorbehalten. Dieses Exposé und alle weiteren, gelieferten Informationen dürfen weder kopiert noch vervielfältigt noch an Dritte verteilt werden, ohne vorherige schriftliche Genehmigung durch D&M Harz Immobilien. Dieses Exposé bleibt zusammen mit allen weiteren, gelieferten Informationen Eigentum der D&M Harz Immobilien. Auf Verlangen hat der Empfänger unverzüglich sämtliche im Zusammenhang mit diesem Exposé erhaltenen Dokumente zurückzugeben und sämtliche Kopien zu vernichten.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

#### HINWEIS ZUM WIDERRUFSRECHT

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der D&M Harz Immobilien, in 01591 Riesa, Paul-Greifzu-Str. 22) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## Galerie



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Hofbereich mit Nebenglass



Außenansicht Grundstück



Erdgeschoss Zimmer 1 lt. Grundriss



Erdgeschoss Zimmer 2 lt. Grundriss



Erdgeschoss Zimmer 3 lt. Grundriss



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Badezimmer



Erdgeschoss WC



Erdgeschoss Flurbereich



Erdgeschoss Zwischenraum mit Dusche



Erdgeschoss Partyraum



Erdgeschoss Heizungsraum



Obergeschoss Zimmer 1 lt. Grundriss



Obergeschoss Zimmer 3 lt. Grundriss



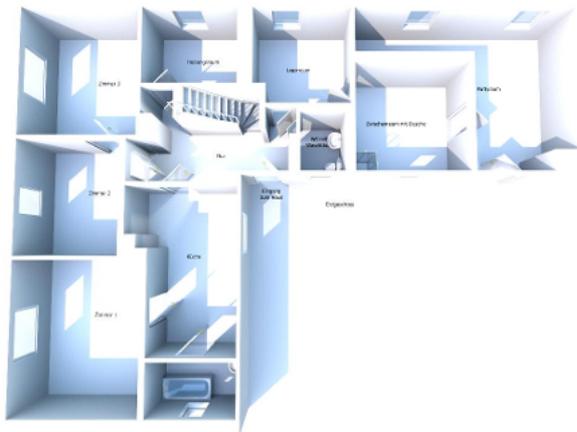
Obergeschoss Zimmer 4 lt. Grundriss



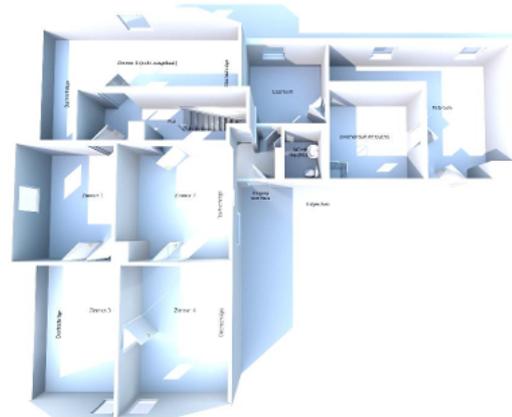
Obergeschoss Zimmer 5 (nicht ausgebaut) lt.  
Grundriss



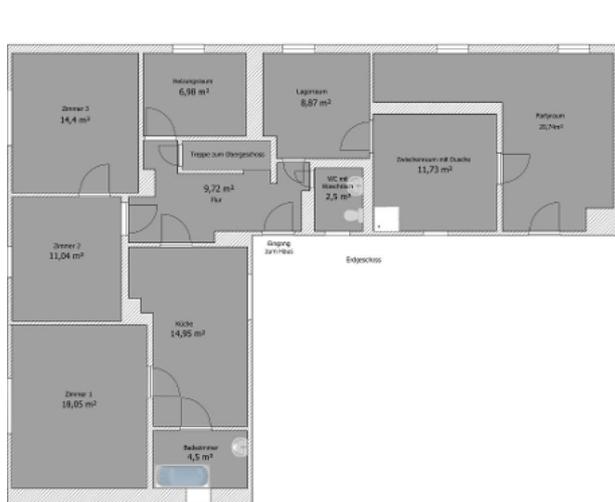
Obergeschoss Flurbereich



3D-Ansicht Grundriss Erdgeschoss



3D-Ansicht Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Wohnhaus



Außenansicht Hofbereich mit Nebenglass



Außenansicht Hofbereich mit Nebenglass



Außenansicht Hofbereich mit Nebengelass



Außenansicht Hofbereich mit Nebengelass



Außenansicht Hofbereich mit Nebengelass



Außenansicht Grundstück



Außenansicht Grundstück



Außenansicht Grundstück



Innenansicht Scheune



Scheunendurchgang zum hinteren  
Grundstücksbereich



Nebenräume Scheune



Dachbodenbereich Seitengebäude



Dachbodenbereich Seitengebäude



Erdgeschoss Zimmer 1 lt. Grundriss



Erdgeschoss Zimmer 2 lt. Grundriss



Erdgeschoss Zimmer 3 lt. Grundriss



Erdgeschoss Zimmer 3 lt. Grundriss



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Badezimmer



Erdgeschoss Flurbereich



Erdgeschoss Flurbereich



Erdgeschoss Zwischenraum mit Dusche



Erdgeschoss Partyraum



Erdgeschoss Partyraum



Erdgeschoss Lagerraum



Erdgeschoss Lagerraum



Erdgeschoss Heizungsraum



Obergeschoss Zimmer 1 lt. Grundriss



Obergeschoss Zimmer 3 lt. Grundriss



Obergeschoss Zimmer 4 lt. Grundriss



Obergeschoss Zimmer 5 (nicht ausgebaut) lt.  
Grundriss



Obergeschoss Zimmer 5 (nicht ausgebaut) lt.  
Grundriss



Obergeschoss Flurbereich



D&M Harz Immobilien  
Marco Harz  
Paul-Greifzu-Straße 22, DE-01591 Riesa, Deutschland

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	D&M Harz Immobilien
<b>Adresse:</b>	Paul-Greifzu-Straße 22 DE-01591 Riesa Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Meißen
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	erteilt am 10.03.2016 AZ:10202.121.27-34c/2016wu
<b>USt-IdNr:</b>	DE276779974
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Dieter Harz
<b>Webseite:</b>	<a href="http://wohnen-riesa.de">http://wohnen-riesa.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Herr Marco Harz
<b>Telefon:</b>	03525/520050
<b>Fax:</b>	03525/520049
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:m.harz@wohnen-riesa.de">m.harz@wohnen-riesa.de</a>