

Schipkau / Meuro

# Platz für die ganze Familie - Reihenmittelhaus mit Terrasse, kl. Wintergarten und modernem Wohnflair

????????? ??????????: 26446001



???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 229 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ??? ??????

???????? ??????????	26446001	????? ???????	175.000 EUR
????????????	ca. 130 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	6		MwSt.) des
????????????? ???	5		beurkundeten
????????????		????? ??????????????	Kaufpreises
???????????	2	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1993	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????????	
		?????????	?????????, ??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	128.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.01.2036	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993



??????? ???????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????



??????? ?????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????





??????? ???????? : 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????



??????? ???????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????





??????? ???????? : 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????



???????? ?????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ?????????





??????? ???????? : 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????





??????? ?????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

?? ????????



??????? ?????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

## ??? ?????? ???????????

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1993 ist eine überzeugende Gelegenheit für anspruchsvolle Paare und Familien, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot und eine praktische Raumaufteilung legen. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 229 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und fortlaufend instand gehalten. Im Jahr 2023 wurde der Balkon umfassend erneuert und bietet zusätzliches Nutzungspotenzial. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und einladenden Zustand, der einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich im Erdgeschoss bietet dank des durchdachten Grundrisses viel Platz für individuelles Wohnen. Von hier aus gelangt man direkt zur Terrasse, die in die gepflegte Gartenfläche des Grundstücks übergeht und zur privaten Nutzung einlädt. Besonders erwähnenswert ist der offene Treppenaufgang zum Dachgeschoss, der dem Raum ein angenehmes Wohngefühl verleiht. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für gemeinsame Kochabende. Direkt angrenzend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, der neben praktischer Nutzfläche auch den Zugang zum beheizten Wintergarten bietet. Der kleine Wintergarten erweitert das Raumangebot und kann als gemütlicher Essbereich, Hobbyraum oder für weitere Wohnideen genutzt werden. Das Tageslichtbad mit Dusche im Erdgeschoss rundet das Raumangebot dieser Ebene ab. Im Dachgeschoss befindet sich das großzügig gestaltete Masterbad, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche bietet. Die insgesamt vier Schlafzimmer verteilen sich auf verschiedene Ebenen. Drei davon befinden sich im Dachgeschoss, eines liegt im Zwischengeschoss. Alle diese Zimmer können auch ganz flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Im Spitzboden befindet sich darüber hinaus ein kleines, ruhig gelegenes Arbeitszimmer, das sich optimal als Home-Office eignet. Für ein komfortables und energieeffizientes Wohnklima sorgt die Fernwärmeheizung. Zum Haus gehört zudem eine Tiefgarage mit direktem Zugang zum Wohnbereich.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch eine angenehme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung in den angrenzenden Ortsteilen.

Die durchdachte Raumaufteilung und die solide Bauweise machen dieses Objekt zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Vereinbaren Sie gerne einen

Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



??????? ???????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

??????????????? ??? ?????????

- Reihenmittelhaus in massiver Bauweise
- Baujahr 1993
- Grundstücksfläche: ca. 229 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
  - großzügiges Wohnzimmer mit Aufgang zum DG und Terrasse
  - Küche mit Einbauküche im EG
  - Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Wintergarten
  - Bad mit Dusche im EG
  - Masterbad mit Badewanne und Dusche im DG
  - 2 Schlafzimmer und 1 Gästezimmer im DG
  - 1 Gästezimmer im Zwischengeschoss
  - 1 kleines Arbeitszimmer im Spitzboden
- Sanierungen:
  - 2023 Balkon und Fliesen
- Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus

??????? ?????????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

??? ??? ??? ???????????

Meuro ist ein Gemeindeteil der südbrandenburgischen Amtsgemeinde Schipkau im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Der Ort liegt im Tourismusgebiet Lausitzer Seenland und ist umrahmt von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen, welche das Flair der Gemeinde prägen. Über die den Ort tangierende Landesstraße L55 ist die nahegelegene Kreisstadt Senftenberg, mit ihrem Stadthafen sowie dem Senftenberger See und zahlreichen Gastronomie- & Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Autominuten erreichbar. Auch die Seestadt Großräschen mit dem Großräschener See und dem dortigen Hafen ist in unmittelbarer Nähe von Meuro. Der "Lausitzring", eine moderne Renn- und Teststrecke, liegt am östlichen Fuße des Ortes und machte diesen weit über die Landesgrenzen bekannt.

Darüber hinaus erfreut sich der Ort über ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Angeboten.

Besonders durch die zentrale Lage im Städtedreieck Berlin-Dresden-Leipzig und dem direkten Anschluss an die Autobahn A13 ist Meuro infrastrukturell gut angebunden. Weiterhin verfügt der Ort und die gesamte Seenland-Region über ein sehr gut ausgebauten Radwege-Netz, welches nicht nur die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht.

Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen:

- Dresden: 55km
- Leipzig: 130km
- Berlin: 125km
- Spreewald: 35km
- Stadthafen Senftenberg 8km

??????? ???????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

????? ????????????

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



??????? ???????: 26446001 - 01994 Schipkau / Meuro

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2, 01968 Senftenberg

Tel.: +49 3573 - 7 288 244

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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