



**HAUSHOFLAND.COM**  
MARTIN HILLIGARDT IMMOBILIENMAKLER

**Objekt-Nr. 947:**

**Großer gepflegter Bauernhof für Landwirtschaft  
oder Gewerbe – 40 ha Pachtland möglich**

Zu den Linden 35  
02694 Großdubrau OT Kronförstchen  
☎ 035 935 - 2 15 14  
📠 035 935 - 2 15 23  
E-Mail: [immo@haushofland.com](mailto:immo@haushofland.com)  
[www.haushofland.com](http://www.haushofland.com)



<b>Lage:</b>	<b>01998 Schipkau</b>
<b>Objekttyp:</b>	<b>Bauernhof</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>178.000 €</b>
<b>Makler-Courtage:</b>	<b>provisionsfrei</b>



## Daten im Überblick

<b>Objekttyp</b>	Bauernhof
<b>Lage</b>	01998 Schipkau
<b>Bundesland</b>	Brandenburg
<b>Wohnfläche</b>	ca. 140 qm
<b>Nutzfläche</b>	ca. 800 qm
<b>Grundstücksgröße</b>	5.044 qm
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Anzahl Zimmer</b>	5
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Baujahr</b>	1880
<b>Objektzustand</b>	Teilsaniert
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	24.02.2029
<b>Energieeffizienzklasse</b>	H
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja
<b>Energiebedarf</b>	428 kWh/(m <sup>2</sup> · a)
<b>Baujahr Wärmeerzeuger</b>	1997
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Keller</b>	Nein
<b>Art des Stellplatzes</b>	Garage Stellplatz im Freien
<b>Anzahl Garage/Stellplätze</b>	1
<b>Einliegerwohnung</b>	ja
<b>Als Ferienhaus geeignet</b>	Nein
<b>Denkmalschutz</b>	Nein
<b>Vermietet</b>	Nein
<b>Bezugsfrei ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis</b>	178.000 €
<b>Maklercourtage</b>	provisionsfrei



Grünfläche hinter dem Hof



Wohnbereich mit Ausbaureserve



Großes Wohnzimmer



## Objektbeschreibung

Sie möchten eigene Landwirtschaft betreiben? Sie brauchen Platz für einen Gewerbebetrieb? Sie benötigen viel Raum und Lagerflächen? Das alles ist hier möglich! Auf diesem großen und gepflegten Bauernhof können Sie Wohnen und Arbeiten optimal verbinden.

Die zur Gemeinde Schipkau gehörende Hofanlage wurde ursprünglich als Gutshof erbaut. Sie ist umgeben von einem parkähnlichen Gelände mit großen alten Bäumen. Der Hof ist in sich geschlossen. Durch die Anordnung der Gebäude und die original erhaltene Hofmauer ist der Innenhof von außen nicht einsehbar. Über einen kurzen Zufahrtsweg gelangen Sie durch das Hoftor mit schönen Säulen in den großen Innenhof, der sich in einen Gartenbereich und dem befahrbaren Wirtschaftsteil unterteilt.

Der Hof wird geprägt durch das langgestreckte Wohn-Stall-Haus und die im Winkel angeordnete große Scheune. Daneben befindet sich ein offener Maschinenschuppen. Ein weiteres kleineres Gebäude im Hof wurde als Garage und Wirtschaftsraum genutzt. Im östlichen Hofbereich steht ein ehemaliger Hühnerstall mit angebautem Hundezwinger.

Der Wohnbereich erstreckt sich im südlichen Gebäudeteil. Im Erdgeschoss befindet sich eine bezugsfertige Wohnung mit geräumiger Küche mit Vorratsraum, großem Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei weiteren Zimmern, Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Abstellraum und separatem Gäste-WC. Mit etwas Renovierung kann die Wohnung bald bezogen werden.

Modernisierungen fanden hauptsächlich in den Jahren 1996 bis 2006 statt. So wurden sämtliche Dächer neu gedeckt, neue Thermo-Kunststofffenster eingebaut, ein neues Bad gestaltet sowie neue Elektrik und Wasserleitungen installiert. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1996. Im Wohnzimmer kann ein Kaminofen angeschlossen werden. Das Ober- und Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial für eine zusätzliche abgeschlossene Wohnung.

An den Wohnhausteil schließen sich der Heizraum, eine große Werkstatt und der Pferdestall an. Besonders hervorzuheben sind die schönen Kappendecken und die alten originalen Wandfliesen im Pferdestall. Das komplette Dachgeschoss eignet sich sehr gut als zusätzliche Lagerfläche. Die große sehr gut erhaltene Scheune bietet Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist mit zwei elektrischen Rolltoren versehen.

Zwischen den Gebäuden befindet sich ein ehemaliger Stallteil mit Flachdach und befestigtem überdachtem Vorbau. Der offene Maschinenschuppen ist geeignet zum Abstellen mehrerer Fahrzeuge, Anhänger, Maschinen oder als Lagerfläche. Das Garagengebäude bietet Raum für ein Auto, PKW-Anhänger, Fahrräder etc. Nebenan befindet sich ein Wirtschaftsraum, der als Schlachthaus genutzt wurde.

Die Grünfläche im Hof grenzt direkt an das Wohnhaus und lässt sich gut zu Erholungsflächen für Terrasse, Hausgarten oder Spielfläche umgestalten.

An die Rückseite des Wohn-Stall-Hauses grenzt eine große eingezäunte Grünfläche mit Zugang zum Pferdestall, die ideal als Auslauf für Tiere geeignet ist. Große Bäume spenden Schatten im Sommer. Ein zugepachteter Anteil kann weiter genutzt werden.

Aufgrund der seitherigen Nutzung als landwirtschaftlicher Hof ist eine Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes naheliegend. In Absprache mit dem Eigentümer können kurzfristig ca. 40 ha Landwirtschaftsfläche zugepachtet und bewirtschaftet werden. Eine optionale Übernahme von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen ist nach Vereinbarung mit dem Verkäufer möglich.

Das Grundstück ist erschlossen mit Strom, Wasser, Telefon/Internet. Im Hof gibt es einen Brunnen. Das Abwasser wird in einer 24 m<sup>3</sup> großen Sammelgrube entsorgt, diese kann zur biologischen Kläranlage umgerüstet werden. Erdgas liegt in der Straße an.

Die Gemeinde Schipkau liegt im südlichen Brandenburg im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, die Grundschule in 3 km Entfernung, Oberschule und Gymnasium in Senftenberg. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind innerhalb der Gemeinde Schipkau vorhanden. Die Autobahn ist verkehrsgünstig in 3 Minuten zu erreichen. Besondere Freizeitattraktionen sind der Eurospeedway Lausitz, das Besucherbergwerk F60 des ehem. Tagebaus Klettwitz-Nord, die Indoor-Skihalle Snowtropolis, das Bergbaumuseum Schacht Klettwitz oder das Lausitzer Seenland.

## Sonstiges

Fordern Sie das ausführliche Fotoexposé an!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse, Telefonnummer und Email-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergegeben.

Sie möchten schnell die Objektadresse für eine erste Außenbesichtigung? Drucken Sie sich bitte die im Anhang befindliche PDF-Nachweisbestätigung aus und senden Sie diese ausgefüllt und unterzeichnet zurück. Sie erhalten in kurzer Reaktionszeit die Adresse des Objektes und das erweiterte Datenexposé.

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, ich übernehme hierfür keine Haftung! Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande. Der Kauf des Objektes ist für den Käufer provisionsfrei. Die Kaufnebenkosten errechnen sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.





Gartenfläche am Haus



Platz für Gäste, Büro o.ä.



Platz für Ihre Tiere



Pferdeboxen für 3 Pferde



Ideale Nutzung für Landwirtschaft oder Gewerbe



Große Küche



Modernes Bad mit Dusche



Großer Hof unter großen Bäumen





Ausbaufähiges Obergeschoss



Große Scheune



Grüne Idylle hinterm Hof



Blick in den Hof

## Hinweis

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation und nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an meine ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht meinen Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, ich übernehme hierfür keine Haftung! Alle Gespräche sind über mein Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalte ich mir Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande.

