

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Knippelsdorf

**Bezugsfertiger Vierseitenhof - 5.340 m<sup>2</sup> - ca 245 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 680 m<sup>2</sup> Nutzfläche**



Objekt-Nr. OM-423708

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Rose

04916 Knippelsdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahmedatum	01.07.2027
Grundstücksfläche	5.340,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	688,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Holz	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bezugsfertiger, laufend bewohnter Vierseitenhof in sehr gepflegtem Zustand - kein Sanierungsbedarf und großem Grundstück 5.340 m<sup>2</sup>, ca 245m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 680m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Wohnhaus wird aktuell bewohnt und kann ohne bauliche Maßnahmen sofort bezogen werden. Lediglich optische Anpassungen (Streichen/Tapezieren) nach persönlichem Geschmack sind sinnvoll, aber nicht notwendig.

Niedriger Endenergiebedarf durch Kombination aus Holzheizung, 30m<sup>2</sup> Solarthermie Heizung und 10kwp PV-Anlage.

Ein aktueller Energiebedarfsausweis liegt vor. Trotz eines Endenergiebedarfs auf E-Niveau sorgt die regenerative Haustechnik (PV, Holzvergaser, Solarthermie) für einen hervorragenden Primärenergiebedarf und entsprechend niedrige tatsächliche Energiekosten. Primärenergiebedarf 28,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Die Treibhausgasemissionen liegen bei lediglich 2,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a).

Lage in 04916 Knippelsdorf

Objektart: modernisierter Vierseitenhof

Grundstück: 5.340 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 245m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 680m<sup>2</sup>

Baujahr Haupthaus: 1938

Warum dieses Objekt für unterschiedliche Nutzungskreise attraktiv ist:

- ✓ Sofort beziehbar - kein Sanierungs- oder Reparaturstau
- ✓ Laufend bewohnt und instand gehalten
- ✓ Technisch modernisiert, optisch zeitlos gepflegt
- ✓ Großes, vielseitig nutzbares Grundstück
- ✓ Vielfältige Nebengebäude (Gewerbe, Handwerk, Lager)
- ✓ Niedriger Endenergiebedarf
- ✓ Strategisch interessante Lage
- ✓ Gute Erreichbarkeit zu Infrastruktur & Verkehr

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt. Der geplante Übergabetermin ist der 01.07.2027, da im Zuge eines Neubauvorhabens ein Wohnortwechsel vorgesehen ist.

Ein früherer Besitz- bzw. Nutzungsübergang ist nach Absprache problemlos möglich, sofern eine Wohnmöglichkeit für die Eigentümer bis Juli 2027 gewährleistet bleibt.

### Wohnhaus - Raumangebot & Nutzung

Das Haupthaus verfügt über drei Etagen und Keller.

Das Wohnhaus überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern vor allem durch seinen gepflegten, bewohnbaren Zustand über alle Etagen hinweg. Alle Ebenen sind vollständig nutzbar, beheizt und in den Wohnalltag integriert.

- Erdgeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>

- 1. Obergeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss ca. 45m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Dachboden ca. 40 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 85m<sup>2</sup>

Rechtes Nebengebäude:

- Eingang ca. 9m<sup>2</sup>
- Waschküche ca. 12m<sup>2</sup>
- Heizungsraum ca. 15m<sup>2</sup> inkl. 3.500 l Heizungs-Pufferspeicher
- Sauna 4m<sup>2</sup>
- Partyküche ca.9m<sup>2</sup>
- großer Dachboden ca. 50m<sup>2</sup>

Hinteres Nebengebäude:

- großer Partyraum ca. 50 m<sup>2</sup>
- großer Dachboden ca. 70m<sup>2</sup>

Linkes Nebengebäude:

- Werkstatt ca. 36 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 78 m<sup>2</sup>
- großer Dachboden ca. 78m<sup>2</sup>

Zusätzliche Nutzfläche:

- Große Scheune ca. 180 m<sup>2</sup>
- Schuppen ca. 100 m<sup>2</sup>
- Überdachtes Holzlager ca. 70 m<sup>2</sup>

Zustand & Modernisierung

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr guten, laufend instand gehaltenen Zustand und wird derzeit bewohnt. Es besteht kein Sanierungsbedarf.

Keine bekannten Feuchtigkeits- oder Substanzprobleme.

Alle wesentlichen Gewerke sind funktionstüchtig und gepflegt.

Fenster, Dach, Elektrik und Leitungen befinden sich in einem ordnungsgemäßen, funktionalen Zustand.

Grundstück & Außenbereich

- große gepflegte Wiese mit Pflanzinseln im Vorderhof ca. 540 m<sup>2</sup>
- Nutzgarten (ca. 1.200 m<sup>2</sup>)
- Brachwiese (ca. 1.300 m<sup>2</sup>)

↘ Energie & Technik

- Holzvergaserheizung (2019) - effiziente, nachhaltige Wärmeversorgung mit Holz
- 2 Glasfaseranschlüsse (Telekom & EP:Schulze Dahme)

- 10 kWp Photovoltaik (2024)
- 10 kWh Batteriespeicher mit Notstrom (2024)
- 30 m<sup>2</sup> Solarthermie Heizung (1996)
- Stromkosten durch Eigenproduktion extrem niedrig (E-Auto problemlos integriert)
- Zentrale Kanalisation

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer vorbehalten.

## Ausstattung

✓ Zustand & Nutzung

- Sofort beziehbar – kein Sanierungs- oder Reparaturstau
- Aktuell bewohnt und laufend instand gehalten
- Technisch modernisiert, optisch neutral und gepflegt
- Renovierungen ausschließlich nach persönlichem Geschmack erforderlich

★ Ausstattung Wohnhaus

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kamin mit Sichtfenster im Erdgeschoss
- Zusätzlicher Kamin im Wohnzimmer (1. OG)
- Sanierte Bäder
- Elektrische Jalousien im Erdgeschoss
- Zwei Terrassen mit Markise
- Zeitgemäße, gepflegte Innenausstattung
- Freizeit & Komfort
- Sauna
- Großer Partyraum mit Küche und WC
- Nebengebäude & Nutzungsmöglichkeiten
- Große Werkstatt
- Große Garage
- Vielfältige Nebengebäude für Gewerbe, Handwerk, Lager oder Hobby
- Flexibel nutzbare, gut zugängliche Räume
- Grundstück
- Großes, gepflegtes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Viel Platz für Garten, Selbstversorgung, Tierhaltung oder Erweiterungen
- ↳ Wirtschaftlichkeit & Lage
- Niedrige laufende Kosten durch niedrigen Endenergiebedarf
- Strategisch interessante Lage
- Gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und Verkehr

Ein außergewöhnlich gepflegter Vierseitenhof mit großzügigem Raumangebot, moderner Energieversorgung und einem sofort beziehbaren Wohnhaus ohne Investitions- oder Sanierungsbedarf – ideal für Käufer, die Substanz und Nutzungsmöglichkeiten suchen, aber keine Baustelle.

Hinweis zur Objektklassifizierung:

Das Objekt wird als Mehrfamilienhaus geführt, wird jedoch aktuell als zusammenhängendes Wohnhaus genutzt und ist nicht in separate Wohneinheiten aufgeteilt oder vermietet. Eine Nutzung als großzügiges Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus ist problemlos möglich.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Vielseitig nutzbares Vierseitenhof-Ensemble mit gepflegtem Wohnhaus auf einem weitläufigen Grundstück. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Selbstversorger, Handwerker, Unternehmen mit Platzbedarf oder auch als interessante Lage für Pendler und Mitarbeiter des nahegelegenen Bundeswehrstandortes Schönewalde/Holzdorf.

Das Objekt befindet sich in ruhiger, ländlicher Wohnlage in Knippelsdorf, Landkreis Elbe-Elster (Brandenburg). Die Umgebung ist geprägt von Weite, geringer Bebauungsdichte und hoher Wohnruhe - ideal für Menschen, die Platz und Abgeschiedenheit schätzen, ohne vollständig abseits zu leben.

Trotz der ländlichen Lage sind Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten sowie überregionale Verkehrsanbindungen in kurzer Fahrzeit erreichbar. Damit kombiniert der Standort ländliche Lebensqualität mit funktionaler Anbindung an das tägliche Leben.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Bundeswehrstandort Schönewalde/Holzdorf, der derzeit umfangreich ausgebaut wird. Dies stärkt die Region nachhaltig und schafft langfristige Nachfrage nach Wohnraum, Arbeitsplätzen und Dienstleistungsangeboten – insbesondere für Pendler, zivile Mitarbeiter, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

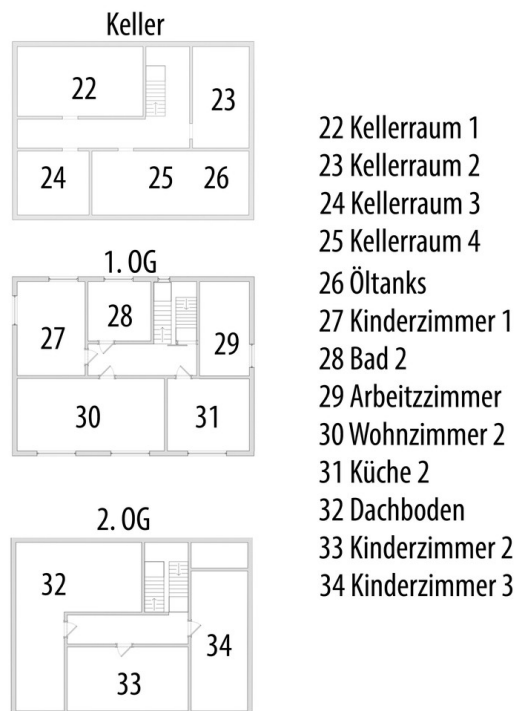


Wohnhaus - Hofansicht

# Exposé - Galerie



Grundriss EG mit Beschreibung



Grundriss OG1, OG2 und Keller

# Exposé - Galerie



Hofansicht, Solarthermie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Essbereich



Kamin mit Fenster - EG



Bad mit großer Dusche

# Exposé - Galerie



Bad EG



Sauna



Heller Flur im EG

# Exposé - Galerie



Batteriespeicher und PV



Hof und Scheune mit PV 10kWp

# Exposé - Galerie



Ansicht von der Scheune



Nutzgarten und Brachwiese

# Exposé - Galerie



Terrasse am Essbereich



Eingang

# Exposé - Galerie



Hof



Wohnzimmer OG1

# Exposé - Galerie



Partyraum



Partyraum

# Exposé - Galerie

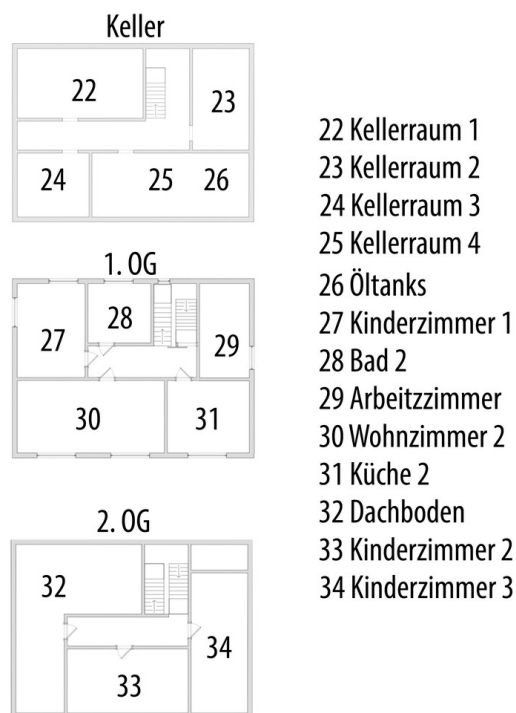


Nutzgarten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG1, OG2 und Keller