



BRAUN
IMMOBILIEN



Privater Landsitz zur Pferdehaltung mit Ferienwohnungen zu verkaufen

EUROREGION NIEDERSCHLESISIEN GÖRLITZ - POLEN



BRAUN
IMMOBILIEN

OBJEKTDATEN

Ortsangaben:

Adresse:	Grabiszyce Gorne 40 59-820 Lesna Polen
----------	---

Objektdetails:

Objektzustand	sehr gepflegt
Qualität der Ausstattung	Landhaus gehoben
Objektlage:	sehr gute Wohnlage Dreiländereck Deutschland-Polen-Tschechien
Heizungsart:	Flüssiggas in Gastank und Holz der Kaminbefuerung
Keller:	teilunterkellert
Vermietungsstand 10/2022: Haupthaus Nebenglass Reitstall, Koppel, Wiesen Fremdnutzung als	Eigennutzung Eigennutzung Ferienwohnung

Objektzahlen:

Objektart:	Landsitz mit Haus, Fewo, Remise Nebenglass, Reitstall, Werkstatt, Koppel, Wiesen, Bauland, Wald, 3 Stallanlagen für Nutztiere	3ha
Baujahr:	ca. 1867	anno
Grundstücksfläche ca.:	ca. 3	ha
Wohn- und Nutzfläche ca. :	ca. 479	m ²
Wohnen privat EG-DG Ferienwohnung EG-DG	ca. 341 ca. 138	m ² m ²
Orangerie EG	ca. 35	m ²
Nebenfläche Werkstatt Nebenfläche Reitstall EG	ca. 42 ca. 150	m ² m ²
Reitstall Heuboden I.OG	ca. 90	m ²
Mieteinnahmen netto Fewo-Bewirtschaftung p.a.	24.000	€
Kaufpreis	670.000	€
Kaufpreis /m ² Wohnfläche	1.399	€





BRAUN
IMMOBILIEN

OBJEKTBESCHREIBUNG

Landsitz mit historischen Wohnhaus in der Nähe von Görlitz in Niederschlesien - Polen

Bei dem um ca. 1867 errichteten ländlichen Fachwerkhhaus, das in den Jahren 2010 bis 2020 kernsaniert wurde, handelt es sich um ein zweigeschossiges Landhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Auf dem sehr weitläufigen Grundstück mit eigener Zu- und Ausfahrt entlang der dazugehörigen Pferdekoppel wird das Haupthaus mit liebevoll angelegtem Garten mit zahlreichen Laubbäumen wie Eichen, Buchen, Tannen und diversen Obstbäumen zum größten Teil als privater Landsitz genutzt. Auf der restlichen Fläche betreiben die Eigentümer eine gut ausgelastete, in der Größe und Gästeanzahl variable Ferienwohnung mit bis zu zehn Schlafmöglichkeiten. Im Haupthaus befindet sich im Entree ein Brotback- & Räuherofen dahinter und darunter ein kleiner historischer aus Bruchsteingewölbekeller in Lehm gesetzt zur optimalen Weinlagerung. Das Raumprogramm ist vielfältig gestaltbar mit insgesamt 6 Schlafzimmer, 5 Wohnzimmer, 1 großzügiges DG-Loft mit verglastem Giebel und davorliegenden Süd/West-Sonnenbalkon, 5 Bäder, 1 Wärmekabine, 1 Gäste-WC, 4 eingerichtete Einbauküchen sowie 5 funktionalen, teilweise historischen Kachel- bzw. Kaminöfen.

Ursprünglich diente das Anwesen für eine Pferdezucht mit angrenzender Weide und Koppeln. Eine nach vorne geöffnete Remise mit vier Stellplätze für PKWs bzw. Nutzfahrzeuge, sowie ein neu errichteter Carport für zwei weitere Gätestellplätze schließen das Grundstück mit einem Eichenweidezaun ab.

Vor dem Haupthaus steht ein verglaster Pavillon (ca. 35m²) der als Party und Freizeitraum genutzt werden kann. Darunter befindet sich eine 3 Kammer-Kläranlage. Unmittelbar hinter dem Haupthaus befindet sich der Reitstall mit 5 Pferdeboxen einschließlich einer auf dem Dach befindlichen Solaranlage für die Warmwassergewinnung. Neben 3 weiteren abgetrennte Außenboxen für Nutztiere, gibt es weiteres Bauland (ca. 800m²) und die hauseigene Brunnenanlage mit Wasserpumpenanlage in bester Trinkwasserqualität. Eine zusätzliche Weide, zur Futtergewinnung und ein kleines Waldstück runden das Gesamtanwesen ab.





BRAUN
IMMOBILIEN

OBJEKTANSICHTEN





BRAUN
IMMOBILIEN

AUSSENANLAGEN

Garten, Weide, Koppel





BRAUN
IMMOBILIEN

STREUOBSTWIESEN, REMISE, HOLZLAGERPLATZ



GRUNDRISS EG

Privatnutzung



BRAUN
IMMOBILIEN





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER EG

Diele Wohn-/Esszimmer





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER EG/KG

Küche Gäste-WC Keller





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER EG Kaminzimmer





BRAUN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS I.OG

Privatnutzung





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER 1.OG

Wohn- Schlafzimmer Bad





BRAUN
IMMOBILIEN

GRUNDRISS 1.OG

Empfang Gäste Badezimmer



GRUNDRISS DG

Privatnutzung



BRAUN
IMMOBILIEN





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER DG

Galerie Privatsnutzung





ÜBERSICHT EG - DG Wohnflächen Wohnung privat

Wohnflächen Erdgeschoss			
Bezeichnung	Etage	Raum- bezeichnung	Wohnfläche m ²
WE-Privat	EG	Eingang	7,2 m ²
WE-Privat	EG	Diele	18,2 m ²
WE-Privat	EG	Wohn-Ess	26,2 m ²
WE-Privat	EG	Abstell 1	7,2 m ²
WE-Privat	EG	Küche	10,2 m ²
WE-Privat	EG	Kaminzi	22,2 m ²
WE-Privat	EG	Flur	1,2 m ²
WE-Privat	EG	Abstell 2	1,2 m ²
WE-Privat	EG	WC	7,2 m ²
WE-Privat	UG	Keller*	(12,2 m ²)
Gesamtwohnfläche ohne Keller *			100,8 m ²

Gesamtwohnfläche EG 266 m²

* ohne Keller

Wohnflächen 1.Obergeschoss			
Bezeichnung	Etage	Raum- bezeichnung	Wohnfläche m ²
WE-Privat	I.OG	Flur	25,2 m ²
WE-Privat	I.OG	Schlafen	24,2 m ²
WE-Privat	I.OG	Wohnen	25,2 m ²
WE-Privat	I.OG	Bad 1	17,2 m ²
WE-Privat	I.OG	Bad 2	12,2 m ²
Gesamtwohnfläche ohne Keller *			104,0 m ²

Wohnflächen Dachgeschoss			
Bezeichnung	Etage	Raum- bezeichnung	Wohnfläche m ²
WE-Privat	DG	Essen	7,2 m ²
WE-Privat	DG	Galerie	18,2 m ²
WE-Privat	DG	Bad	26,2 m ²
WE-Privat	DG	Büro	7,2 m ²
WE-Privat	DG	Balkon 50%	3,1 m ²
Gesamtwohnfläche			61,9 m ²



BRAUN
IMMOBILIEN

ÜBERSICHT EG Wohnflächen Ferienwohnung

Wohnflächen Erdgeschoss			
Bezeichnung	Etage	Raum- bezeichnung	Wohnfläche m ²
WE-Ferien	EG	Flur	5 m ²
WE-Ferien	EG	WC/Dusche	5 m ²
WE-Ferien	EG	Schlafen	9 m ²
WE-Ferien	EG	Wo/Essen/ Küche	28 m ²
WE-Ferien	EG	Terrasse 50%	8 m ²

Gesamtwohnfläche EG 55m²





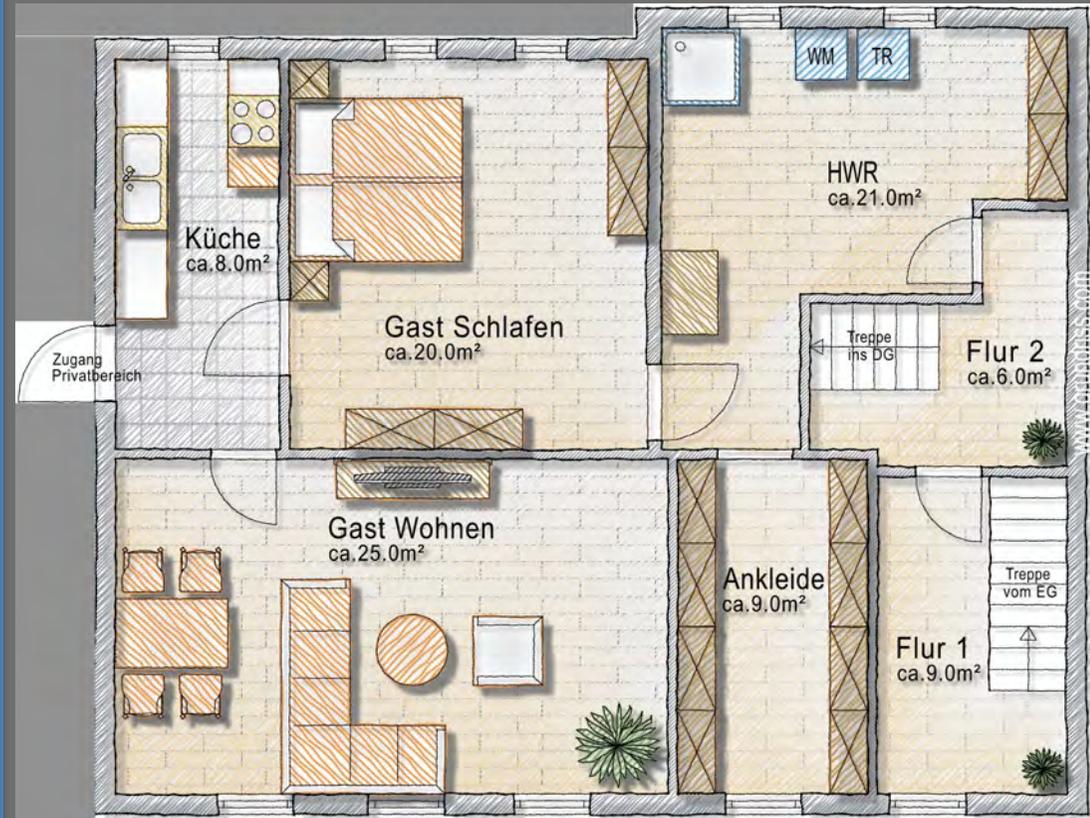
ÜBERSICHT I.OG

Wohnflächen Ferienwohnung

Wohnflächen I.Obergeschoss

Bezeichnung	Etage	Raumbezeichnung	Wohnfläche m ²
WE-Ferien	I.OG	Flur 1	9 m ²
WE-Ferien	I.OG	Flur 2	6 m ²
WE-Ferien	I.OG	HWR	21 m ²
WE-Ferien	I.OG	Ankleide	9 m ²
WE-Ferien	I.OG	Schlafen	20 m ²
WE-Ferien	I.OG	Wohnen	25 m ²
WE-Ferien	I.OG	Küche	8 m ²

Gesamtwohnfläche I.OG 98m²





ÜBERSICHT DG

Wohnflächen Ferienwohnung

Wohnflächen Dachgeschoss

Bezeichnung	Etage	Raumbezeichnung	Wohnfläche m ²
WE-Ferien	DG	Wohnen/Schlafen	21 m ²
WE-Ferien	DG	Bad	7 m ²
WE-Ferien	DG	Schlaf	8 m ²

Gesamtwohnfläche DG 36m²

Gesamtwohnfläche EG – DG 189m²





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER EG - DG

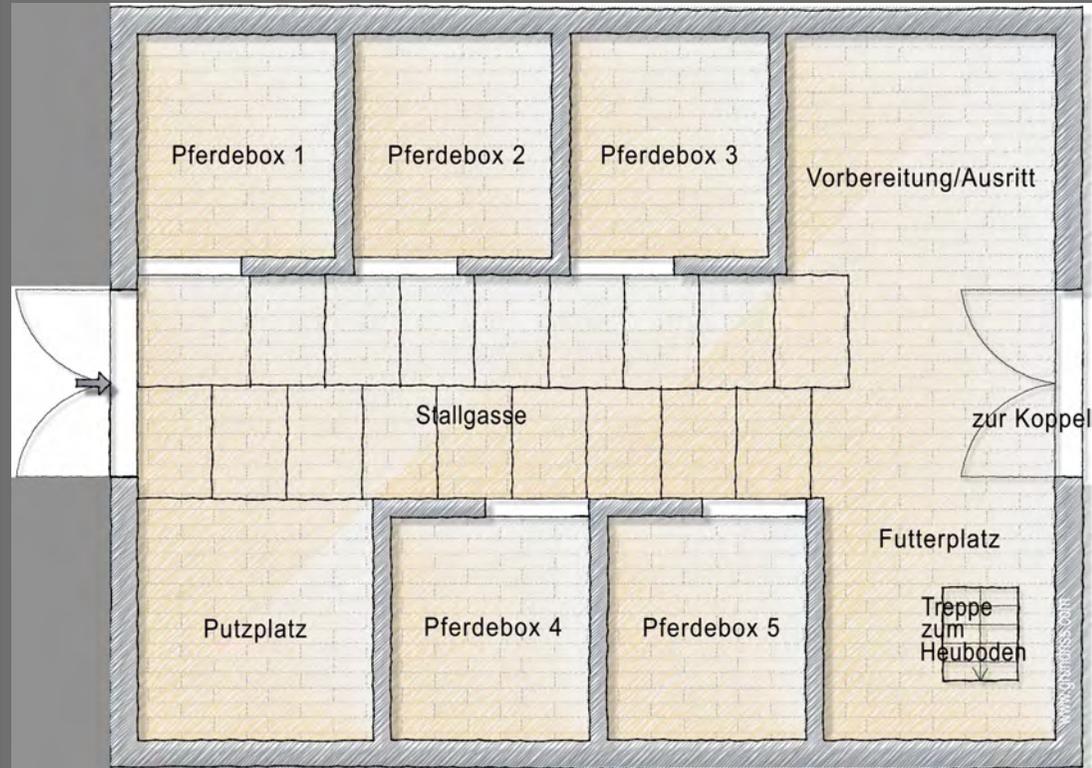
Galerie Ferienwohnung





BRAUN
IMMOBILIEN

PFERDESTALL



Nutzfläche ca. 90 m²

BILDER
Pferdestall



BRAUN
IMMOBILIEN





BRAUN
IMMOBILIEN

BILDER

Aussenanlagen Carport





BRAUN
IMMOBILIEN

KURZE BAUBESCHREIBUNG

Die Angaben zum Gebäude wurden bei der örtlichen Besichtigung augenscheinlich ermittelt und besitzen keinen Anspruch auf vollständige Richtigkeit. Das Haupthaus aus dem Jahr 1867 wurde nach traditioneller Fachwerkkunst massiv errichtet. Hinter der Holzverkleidung befindet sich eine dieser Bauweise typischen Dämmung. An den in der Gewölbedecke eingebauten Eisenbahnschienen ist das Entstehungsjahr 1867 festgehalten. Das Haus wurde umfangreich restauriert und auf einen guten neuen technischen Standard gebracht. Im Heizungsraum EG, der auch als Werkstatt genutzt wird, befindet sich eine neue energieeffiziente Bosch-Flüssig-Gasheizung aus dem Jahr 2020. Sie verfügt über einen 300 Liter-Warmwasserspeicher. Hier befindet sich außerdem die Technik für die Solaranlage. Diese dient der Warmwassergewinnung im Sommer und ersetzt somit die Inbetriebnahme der Gasheizung. Des Weiteren befindet sich hier ein WC sowie ein Waschtisch. Im gesamten Erdgeschoß sowie in dem neu gestalteten Badezimmer im 1.OG befindet sich eine Fußbodenheizung. Im Kaminzimmer sind antike Tonfliesen verlegt worden. Im Rahmen der Renovierung wurden im 1.OG die Wände und die Decken sowie Fußböden gedämmt. Im Dachgeschoß wurde der Fußboden komplett gedämmt und Massivholzdielen aus Pinienholz verlegt. Der Boden des Wohn/Schlafzimmer im 1.OG und der davorliegende Flur bestehen aus massiven Eichendielen. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen aus Quarzit ausgelegt.

Die Ferienwohnung im 1. OG hat einen Kieferdielenboden und im Hauswirtschaftsraum wurde hochwertiges Design-Vinyl in Holzoptik verlegt. Das Erdgeschoß ist komplett gefliest. Im privat genutzten Hauptwohnbereich verbindet eine neu eingebaute Holzterrasse aus massiver Eiche die einzelnen Etagen. Das Gebäude ist zum Teil unterkellert. Die neuen Doppelkassettfenster wurden nach altem Vorbild und aktuellen technischen Anforderungen erneuert. Die Außentüren wurden neu angefertigt. Das Dach wurde zwischen den Sparren gedämmt und mit einer Biberschwanzdoppeldeckung neu gedeckt. Der bauliche Zustand im Inneren des Hauses ist sehr gepflegt. Hier wurden sämtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten hochwertig ausgeführt. Die Innenwände/-decken sind überwiegend massiv erreicht, verputzt, gestrichen und teilweise mit Holz verkleidet. Die neuen Innentüren sind aus Holz mit Zargen. Das Haus hat einen guten, gehobenen Sanierungsstandard.





BRAUN
IMMOBILIEN

HIGHLIGHTS DES ANWESEN

Dieses Anwesen bietet einen hohen Gestaltungsfreiraum unzähliger Möglichkeiten zur Reit- & Zuchtmöglichkeit und als etabliertes Ferienwohnungsdomizil im Dreiländereck in Grenznähe

Deutschland-Polen-Tschechien Görlitz-Luban-Liberec

- kernsaniertes Objekt mit weiteren Optionen für Erweiterungen mit ca. 455 m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche wie Werkstatt etc.
- sehr gute Trinkwasserquelle durch eigenen Brunnen
- individuelle Heizoptionen > Holz, Flüssig-Gas
- zusätzliches Bauland ca. 800m²
- Reitstall, Koppel, Wiesenfläche, Waldstück
- 3 unterteilte Ställe für Nutztierhaltung
- geringe Grundsteuerabgaben
- angeschlossen an eine 3 Kammer-Kläranalage
- günstige Nebenkosten für Wasser, Abwasser, Elektro
- hoher Freizeitwert und Naherholung am Fuße des Isergebirges
- gute Verkehrsanbindung ins Dreiländereck jeweils ca. 30 min Fahrtzeit





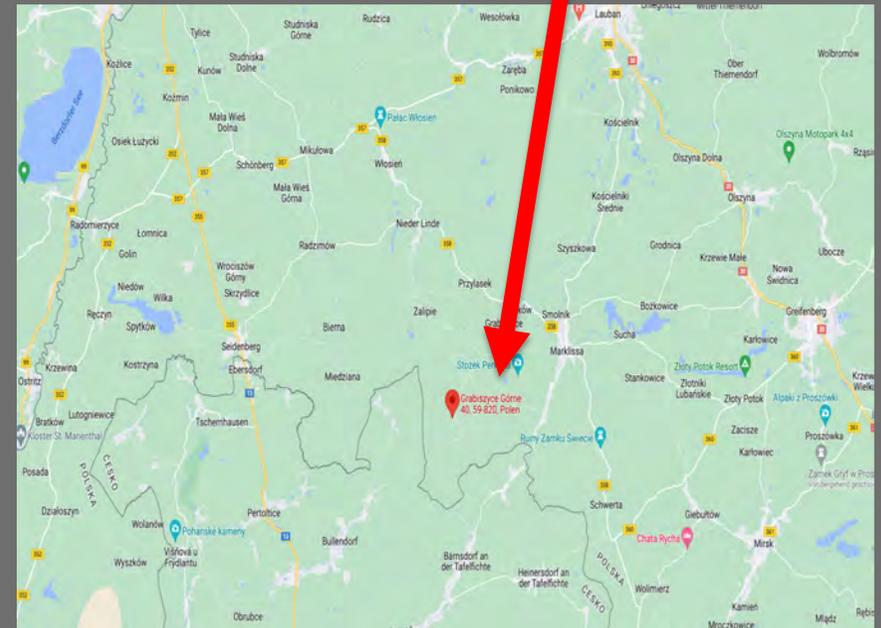
BRAUN
IMMOBILIEN

MAKROLAGE



Isergebirge - POLEN

MIKROLAGE



Grabiszye Górne 40 59-820 LESNA POLEN



BRAUN
IMMOBILIEN



- 1 Haupthaus mit Pavillon
- 2 Reitstall
- 3 Carport Gäste
- 4 Auffahrt
- 5 Remise
- 6 Bauland
- 7 Obstwiese, Nutztiere
- 8 Ausfahrt
- 9 Koppel-Weide
- 10 Waldstück
- 11 Grundstück Futter

Luftaufnahme mit Detailangaben

Grabiszye Gorne 40 59-820 LESNA POLEN

HINWEISE



BRAUN
IMMOBILIEN

Courtage:

Die Courtage iHv. 6 % zzgl. der 19% gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notariellen Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Braun Immobilien erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Alle Angaben und Preise sowie Reservierungen sind unverbindlich und gelten immer nur vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ein Rechtsanspruch auf ein Kauf- oder Mietvertrag kommt erst durch Gegenzeichnung des selbigen durch den Eigentümer zustande.

Rechtlicher Hinweis:

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind Eigentum der Stadthaeuser I A Braun Immobilien oder hier nicht Dritten und dürfen somit ohne entsprechende Bildrechte nicht verwendet werden bzw. weitergegeben werden. Quellen oder Rechte erhalten Sie auf Anfrage.

Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. per Brief, E-Mail oder Fax) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurück gewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung für uns mit deren Empfang.



BRAUNIMMOBILIEN.eu

BRAUN-IMMOBILIEN

Mandlstr. 15 80802 München / Peterstrasse 7 02826 Görlitz
TEL. 089-9916 25 27 FUNK 0172-7338733 FAX 03581-6831131
info@braunimmobilien.eu