

## Bezauberndes Familienidyll

### Zweifamilienhaus mit großem Garten, Weitblick & Raum zur Entfaltung



Abbildung 1: Wohnhaus mit Wintergarten & Terrasse in der Abendsonne

<b>Adresse:</b>	Ringstraße 15 03096 Briesen Deutschland
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1800 m <sup>2</sup>
<b>Wohnraum Haus:</b>	Wohnraumfläche gesamt ca.: 273m <sup>2</sup> Keller: 42m <sup>2</sup> Parterre: 122m <sup>2</sup> 1. OG: 108m <sup>2</sup> Anzahl der Räume gesamt: 26
<b>Garten:</b>	1200m <sup>2</sup>
<b>Garage:</b>	162m <sup>2</sup>

Haus Situation Stand Oktober 2023

## Inhalte:

### Bezauberndes Familienidyll - Zweifamilienhaus mit großem Garten, Weitblick & Raum zur Entfaltung

<b>Beschreibung .....</b>	<b>3</b>
Sie lieben es, direkt nach dem Aufstehen das Wetter zu spüren oder abends vor dem Zubettgehen noch ein Buch zu lesen? .....	3
Sie sind interessiert? .....	3
<b>Lage .....</b>	<b>4</b>
<b>Luftaufnahmen .....</b>	<b>6</b>
<b>Außenbereich.....</b>	<b>8</b>

## Abbildungen:

Abbildung 1: Wohnhaus mit Wintergarten in der Abendsonne .....	1
Abbildung 2: Satellitenbild mit Grundstücksgröße .....	5
Abbildung 3: Anbindung zur Großstadt Cottbus .....	5
Abbildung 4: Luftaufnahme vom Grundstück mit Wohnhaus .....	6
Abbildung 5: Ausblick von Osten Richtung Natur .....	6
Abbildung 6: Luftaufnahme und Blick senkrecht auf das Grundstück .....	7
Abbildung 7: Blick vom Wintergarten Richtung Garten und Garage .....	7
Abbildung 8: idyllischer Garten mit Fußweg zum Hauseingang zur Ringstraße zeigend .....	8
Abbildung 9: 800m <sup>2</sup> Garten auf der Vorderseite des Hauses, zur Ringstraße zeigend .....	8
Abbildung 10: Zufahrt zum Gehöft, von der Ringstraße aus zeigend .....	9
Abbildung 11: Garage mit Unterstellmöglichkeit für Pkw oder Anhänger .....	9
Abbildung 12: Blick vom Obstgarten zum Wintergarten des Hauses .....	10
Abbildung 13: Blick vom Wintergarten Richtung Natur .....	10
Abbildung 14: Blick vom Wintergarten in den ca. 500m <sup>2</sup> großen Obstgarten.....	11
Abbildung 15: Blick auf die Terrasse (Südwest Ausrichtung) .....	11

## Anhang:

Energieausweis des Wohngebäudes

## Beschreibung: Bezauberndes Familienidyll - Zweifamilienhaus mit großem Garten, Weitblick & Raum zur Entfaltung

Sie suchen ein schönes Grundstück von ca. 1800m<sup>2</sup> mit einem freistehenden Wohnhaus in ruhiger Wohnlage mitten im Grünen und viel Platz für die ganze Familie? Dann werfen Sie einen Blick auf dieses geräumige Zweifamilienhaus mit etwa 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 1953 massiv erbaut, mit neuem Dach und sanierter Heizungsanlage, bietet diese Immobilie enormes Potenzial und Raum zur Entfaltung.

Zum Wohnobjekt gehört ein gepflegter 800m<sup>2</sup> Garten auf der Vorderseite des Hauses, zur Ringstraße zeigend mit Fußweg von der Ringstraße zum Hauseingang. Darüber hinaus gibt es eine Zufahrt von der Ringstraße aus zum Nebengebäude inkl. Garage mit Unterstellmöglichkeit für Pkw oder Anhänger mit einer überdachten Fläche von ca. 162m<sup>2</sup>.

Auf der Hinterseite des Hauses befindet sich ein weiterer Garten mit einer Fläche von 500m<sup>2</sup> mit einem bestehenden Obstbaumbestand (Kirsche, Pflaume und Pfirsich) und ausreichend Platz für Gemüsebeete, Hund, Katze, Hühner etc.

Das gesamte Grundstück ist umzäunt.

Sie lieben es, direkt nach dem Aufstehen das Wetter zu spüren oder abends vor dem Zubettgehen noch ein Buch zu lesen?

Auf der Terrasse oder im lichtdurchfluteten Wintergarten kommen Sie vollends ins Schwärmen und erfahren die Bestätigung, Ihren perfekten Wohnraum gefunden zu haben.

Das Untergeschoss umfasst 1 x Wirtschaftsraum mit Zugang zur Terrasse, 2 x große Zimmer getrennt durch eine Flügeltür, 1 x kleinen Raum, 1 x Bad und 1 x Flur.

Im EG befinden sich der Eingangsbereich, 2 x Zimmer, 1 x Küche, und 1 x Flur.

Untergeschoss und Erdgeschoss sind insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im OG umfasst eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> mit Flur, 1 x Küche, 1 x Wintergarten mit Blick auf den Garten, 1 x Speisekammer, 1 x Bad und 4 x Zimmer.

**Unser Fazit: Ein Objekt mit enorm viel Potenzial für einen echten Familientraum!**

Sie sind interessiert?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, erläutern gern weitere Details und stellen Ihnen diese vielversprechende Immobilie bei einer Besichtigung persönlich vor.

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer Nebenstraße vom idyllischen 800 Seelendorf Briesen, welches zur Spreewaldgemeinde Burg gehört. Das Wohnumfeld ist durch geschmackvolle Eigenheime geprägt und wirkt sehr ruhig, gepflegt und familienfreundlich. Das beschriebene Wohnobjekt ist weniger als 15 Auto-Minuten von der Großstadt Cottbus entfernt, was einen kurzen Weg zum Arbeitsplatz und Zugang zu sämtlicher Großstadt-Infrastruktur wie Theater, Schulen, Universität, Schwimmbad, Supermarkt, etc. bietet. Durch unmittelbare Nähe zum Spreewald, bieten sich Ihnen hier viele Möglichkeiten, dieses einzigartige Naturschutzgebiet mit seinem weitläufigen Netzwerk aus Flüssen, Kanälen und idyllischen Landschaften zu erkunden. Sie unternehmen erholsame Spaziergänge und Radfahrten entlang der Wasserwege, genießen Boots- und Kahnfahrten und nutzen den nahe gelegenen Kurort Burg mit den gemütlichen Restaurants und der Spreewald Therme.

Briesen bietet Ruhe und dörflichen Charm mit unmittelbarer Nähe zur Stadt. Kindertagesstätten und eine Grundschule im Ort machen Briesen besonders für Familien attraktiv. Weiterführende Schulen befinden sich in Burg (10 km) sowie in Cottbus (10km).

Die zentrale Lage und exzellente Anbindung vernetzen das "kleine Dorf" direkt mit der Stadt und dem reizvollen Spreewald.

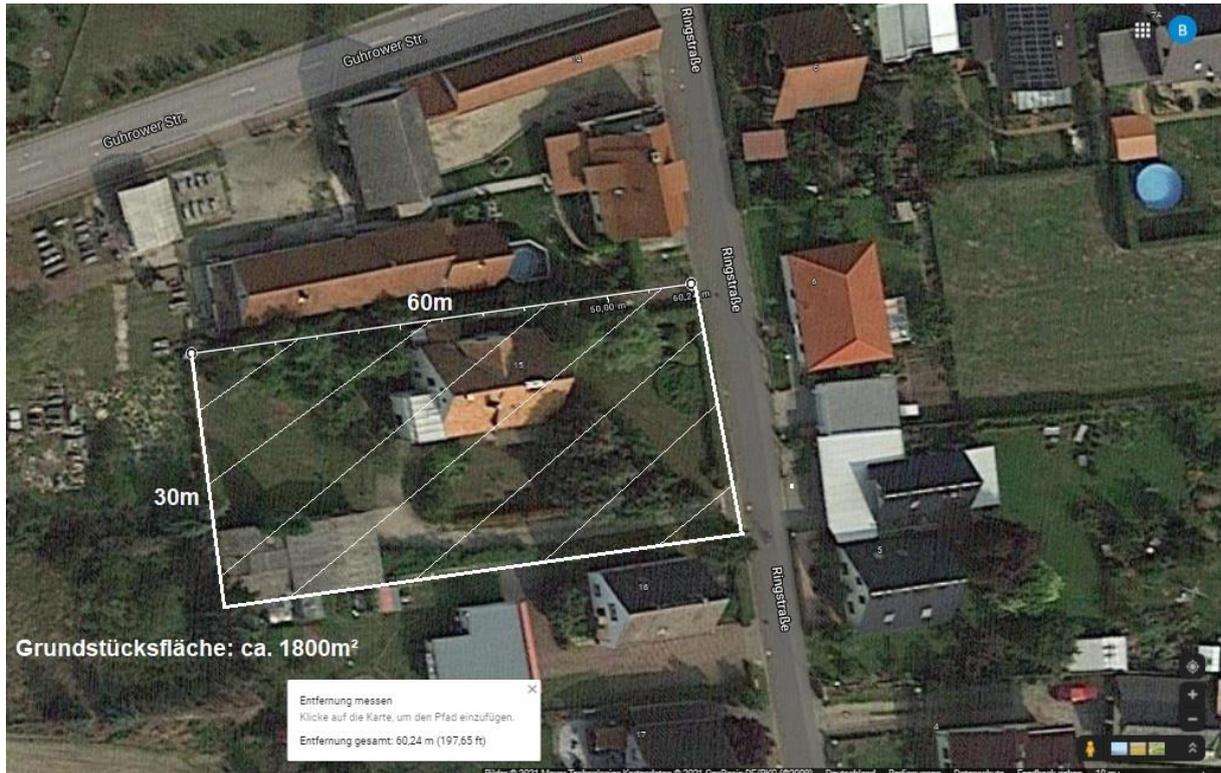


Abbildung 2: Satellitenbild mit Grundstücksgröße

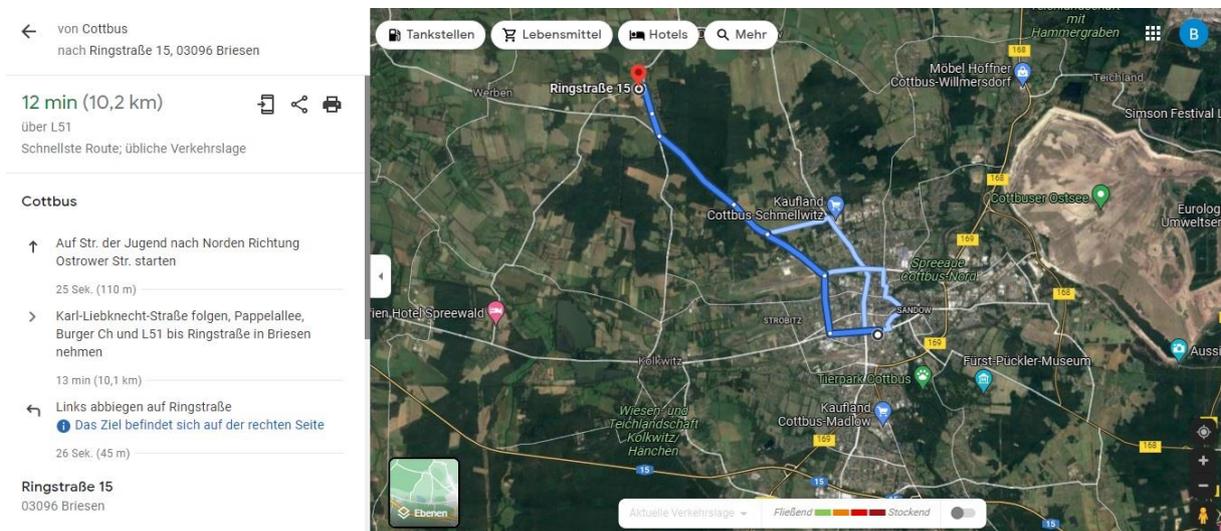


Abbildung 3: Anbindung nach Cottbus mit Universität, Krankenhaus, Hauptbahnhof mit ICE, Theater, etc.

## Luftaufnahmen



Abbildung 4: Luftaufnahme vom Grundstück mit Wohnhaus



Abbildung 5: Ausblick von Osten Richtung Natur



Abbildung 6: Luftaufnahme und Blick senkrecht auf das Grundstück, Wohnhaus zentral mit Garage und Garten



Abbildung 7: Blick vom Wintergarten Richtung Garten und Garage

## Außenbereich:



*Abbildung 8: idyllischer Garten mit Fußweg zum Hauseingang zur Ringstraße zeigend*



*Abbildung 9: 800m<sup>2</sup> Garten auf der Vorderseite des Hauses, zur Ringstraße zeigend*



Abbildung 10: Zufahrt zum Gehöft, von der Ringstraße aus zeigend



Abbildung 11: Garage mit Unterstellmöglichkeit für Pkw oder Anhänger



Abbildung 12: Blick vom Obstgarten zum Wintergarten des Hauses



Abbildung 13: Blick vom Wintergarten Richtung Natur.



Abbildung 14: Blick vom Wintergarten in den ca. 500m<sup>2</sup> großen Obstgarten



Abbildung 15: Blick auf die Terrasse (Südwest Ausrichtung)