

Bensdorf / Altbensdorf

# Moderner Wohnbungalow mit traumhafter Aussicht

CODICE OGGETTO: 25165015

RESERVIERT

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

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## A colpo d'occhio

|                     |              |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25165015     | Prezzo d'acquisto      | 345.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 111 m²   | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a padiglione | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Vani                | 4            | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2            | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |
| Anno di costruzione | 2021         |                        |                                                                           |

**CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf**

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.04.2031  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 53.90 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                |



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

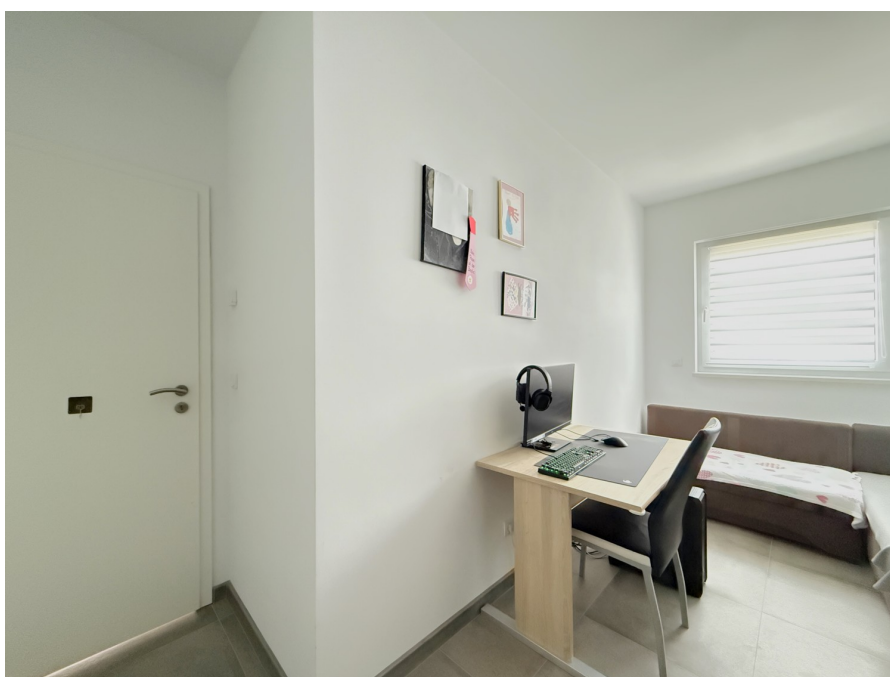
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

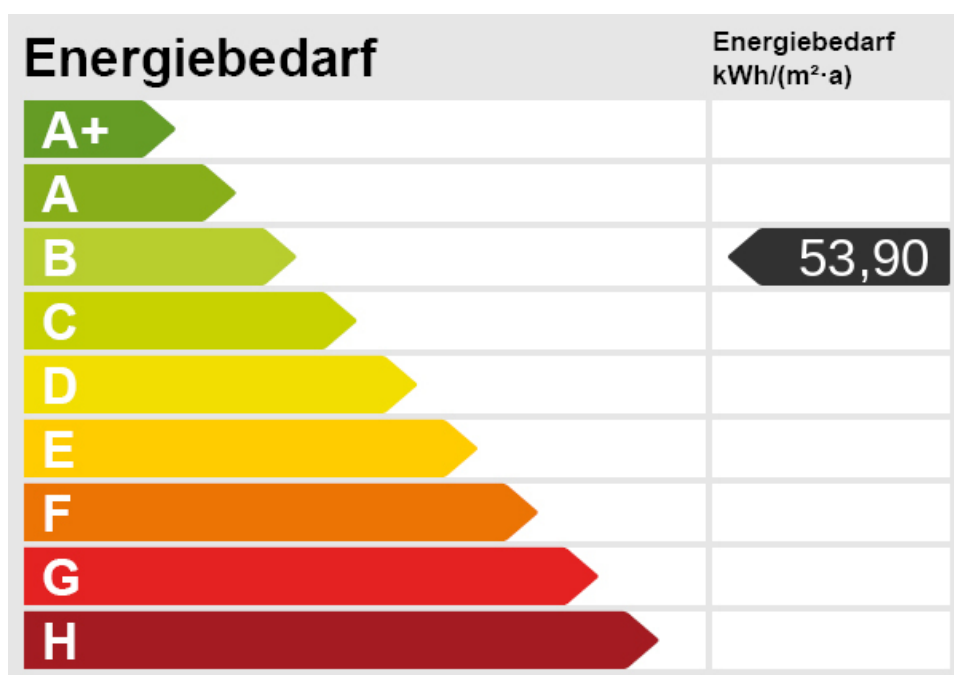
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf**

## Una prima impressione

Dieser moderne Wohnbungalow wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und bietet ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, welche durch ihre Funktionalität und den hochwertigen Ausbau überzeugen. Die Immobilie bietet ein gepflegtes und modernes Ambiente und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie eine großzügige Diele, die direkten Zugang zu allen Räumen des Hauses ermöglicht. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne und einer ebenerdigen Dusche. Hochwertige Fliesen unterstreichen die moderne Charakteristik des Hauses. Für Gäste steht ein separates WC zur Verfügung. Die moderne Einbauküche überzeugt mit der perfekten Mischung aus Design und Funktionalität. Der angrenzende Wohnbereich bietet reichlich Platz. Bodentiefe Fenster und eine Klimaanlage gehören zur umfangreichen Sonderausstattung. Darüber hinaus eignen sich die drei weiteren Räume wahlweise als Gäste-, Arbeits-, Kinder-, oder Schlafzimmer. Alle Räume des Bungalows sind einheitlich gefliest, was das Raumgefühl harmonisch abrundet.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die individuell steuerbare Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung in allen Räumen verantwortlich ist. Ebenfalls integriert ist eine moderne Be- und Entlüftungsanlage mit Energierückgewinnung, die in Kombination mit der Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung einen energieeffizienten Betrieb sicherstellt. Elektrische Rollläden bieten zusätzliche Annehmlichkeiten in puncto Lichtsteuerung und Privatsphäre.

Die großzügige Terrasse bietet nicht nur einen traumhaften Blick in den Garten sondern auch eine weitläufige Aussicht auf die angrenzenden Felder und Wälder. Große Freiflächen ermöglichen viel Raum für Freizeitaktivitäten. Sowohl der Garten als auch der Vorgarten präsentieren sich sehr gepflegt. Ein Geräteschuppen bietet zusätzlichen Stauraum. Der dortige Starkstromanschluss ist vorbereitend für den Bau einer Garage verlegt worden. Die gepflasterte Auffahrt und das elektrische Schiebetor ergänzen die hochwertigen Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie und unterstreichen den erstklassigen Charakter des Hauses. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 900 m<sup>2</sup> und ist komplett eingefriedet.

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-

Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf**

## Dettagli dei servizi

- moderner Wohnbungalow
- Baujahr 2021
- ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- großzügige Diele
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- bodentiefe Fenster zum Garten
- hochwertige Einbauküche
- alle Räume gleich gefliest
- elektrische Rollläden
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage mit Energierückgewinnung
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- 3-Scheiben Isolierverglasung
- ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück
- große Terrasse
- gepflegter Garten
- große Freifläche
- Geräteschuppen mit Starkstromanschluss
- gepflasterte Auffahrt
- elektrisches Schiebetor
- traumhafte Aussicht
- schönes Wohngebiet

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.



**CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf**

## Tutto sulla posizione

Westlich der Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich die Gemeinde Bensdorf welche von idyllischen Wiesen, Feldern, Koppeln und Seen umgeben ist. Die Gemeinde ist in fünf Ortsteile unterteilt und hat insgesamt knapp 1.500 Einwohner. Das Vereinsleben wird in den Dörfern von Bensdorf, bei den Feuerwehrkameraden, den Anglern, den Reitsportlern, dem Voltegierverein, den Motocrossern und beim Sport-, Spiel- und Kulturverein „Alte Schule-Neues Leben“ Bensdorf e.V. großgeschrieben.

Bensdorf liegt im äußersten Westen des Landes Brandenburg und des Landkreises Potsdam-Mittelmark an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Die Gemeinde ist nur etwa 10 km vom Stadtzentrum Brandenburg an der Havel entfernt. Durch die Bundesstraße B1 ist Bensdorf optimal an die umliegenden Städte und angrenzenden Gemeinden angebunden. Die naheliegendste Anbindung an den Regionalverkehr befindet sich einen Ort weiter in Wusterwitz.

Die Einwohner wissen die Ruhe und Natur rund um die Ortschaften längst zu schätzen aber auch bei Radfahrern, Wanderern und Unternehmenslustigen erfreut sich der Ort, dank der Vielzahl an Aktivitäten zunehmender Beliebtheit.

Verkehr:

Regionalbahn ab Wusterwitz (RE1):

ca. 13 Min. Brandenburg/Havel

ca. 40 Min. bis Potsdam HBF

ca. 45 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 60 Min. bis Berlin HBF

PKW:

ca. 25 Min. bis Brandenburg/Havel

ca. 60 Min. bis Potsdam

ca. 80 Min. bis Berlin

ca. 50 Min. bis Magdeburg

**CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 53.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25165015 - 14789 Bensdorf / Altbensdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

**Tel.:** +49 3381 - 79 68 454

**E-Mail:** brandenburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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