

Exposé

Einfamilienhaus in Bensdorf

Restauriertes und Denkmalsgeschütztes Pfarrhaus in Bensdorf provisionsfrei zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-302514

Einfamilienhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:
Heike Kaldenhoff
Mobil: 0163 5877720

Lindenstraße 5A
14789 Bensdorf
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1786	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.155,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	180,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das sehr schöne, denkmalgeschützte Pfarrhaus, erbaut um 1786, wurde liebevoll und nachhaltig restauriert. Diese Immobilie verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 187 qm Wohnfläche eine großzügige und stilvolle Lebensqualität. Das rund 1155 qm große Grundstück liegt in ruhiger Dorfrandlage, umgeben von der malerischen, seenreichen Landschaft des westlichen Havelgebiets nahe der Stadt Brandenburg an der Havel.

Die sorgfältige Restaurierung des charmanten Pfarrhauses mit natürlichen Materialien wie Lehmputz im Innenbereich und die großzügige Raumaufteilung lassen es zu einem idealen Zuhause für Familien und Naturliebhaber werden. Die Deckenhöhe der großzügig angelegten Räume beträgt durchschnittlich 3 m.

Die geräumige Küche mit über 30 qm Fläche und dem schönen Blick auf die Pferdekoppeln sowie der weitläufige Garten und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einer Oase der Entspannung und Erholung.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass Sie als neuer Eigentümer dieser denkmalgeschützten Immobilie eine Menge Steuern sparen können. Die Abschreibungssätze für den Kaufpreis und die Sanierung von Baudenkmalern sind durchaus attraktiv. Außerdem profitieren von dieser Abschreibung – anders als bei Neubauten und nicht geschützten Altbauten – auch Selbstnutzer.

Schweren Herzens trennen wir uns von diesem einzigartigen Pfarrhaus aufgrund von beruflicher Veränderung.

Erleben Sie die Symbiose von Geschichte, Natur und modernem Wohnen in diesem idyllischen Pfarrhaus in Bensdorf!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne per Mail heikekaldenhoff@gmail.com oder unter mobil: 0163 58 777 20 zur Verfügung.

Von Makleranfragen bitten wir Abstand zu nehmen.

Ausstattung

Restaurierung und Ausstattung unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit und Ökologie:

Lehmwände für ein gesundes Raumklima

Wandtemperierheizung für eine angenehme, gleichmäßige Wärme

Holzfenster von 2016 mit Fensterdichtungen aus Hanf

Holzdielenfußboden aus 2015 im Bürobereich

Historische Elemente:

Originaltüren und Türzargen wurden restauriert und erneuert

Wunderschön erhaltene Originaldielenböden

Doppelflügelige Eingangstür restauriert und in Salbei-Ton stilecht lackiert

Moderne Technik:

Buderus Gastherme mit Warmwasserspeicher von 2018

Zwei moderne Bäder: eines mit Badewanne und WC (2015), das andere mit Dusche und WC (2022)

Neue Feinsteinzeugfliesen im römischen Verband verlegt (2022)

Elektrik komplett erneuert im Jahr 2002 und im Jahr 2022 überprüft und erweitert

LAN-Verkabelung

Internetgeschwindigkeit 100 Mbit (Glasfaser demnächst verfügbar)

Erlaubnis der Denkmalbehörde zur Installation einer PV-Anlage (gültig bis 03-2027)

Küche und weitere Möblierung:

Einbauküche von 2022 (IKEA) mit Küchenblock

Flurmöbel als Garderobe und Schuhschrank von 2022 (IKEA)

Teeküche von 2022 (IKEA)

Dach und Außenbereich:

Biberschwanz Tonziegeleindeckung des Dachs neu im Jahr 2012 mit Sparrenverstärkungen

Neue Elektrik im Dachboden (2023)

Ausbaureserve im Dachgeschoss, ca. 180 qm Nutzfläche (Kaltdachboden)

Garten:

Terrassen- und Wegepflasterung an den Längsseiten des Hauses (2016)

Holzhütte im Garten für Gartengeräte und Fahrräder

Schön angelegter Garten mit beeindruckender Blütenpracht

Große Linde als natürlicher Schattenspender und Blickfang

Säuleneiche (Baumpflege 2022)

Birnen- und Apfelbaum (alte Sorten)

Grundstück komplett eingezäunt mit Holzzaun (2015)

Innenraumgestaltung:

Kompletter Anstrich aller Innenräume in 2022/23 mit hochwertiger ökologischer Lehmfarbe (AURO) durch einen Malerfachbetrieb

Auf einen Blick:

Objekttyp EFH

Anzahl Zimmer 5

Anzahl Badezimmer 2

Wohnfläche ca. 187 qm

Fenster ISO-Glas Holzfenster

Energieträger Gas

Heizungsart Zentral

Bauweise massiv

Küche EBK

Baujahr 1786

Zustand restauriert und saniert

Energieausweis nach § 79 GEG nicht erforderlich, da Baudenkmal

Kaufpreis 620.000 €

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage:

Ruhige Dorflage in Bensdorf

Mitten in der seenreichen Landschaft des westlichen Havelgebiets

Ideal für Reit- und Naturfreunde

Ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen möglich

Schöne Radtouren durch den neu ausgebauten Radweg zwischen Bensdorf und BRB-Plaue

Kita in direkter Nachbarschaft

Einkaufsmöglichkeiten in Altbensdorf:

Fred's Dorfladen und die Bensdorfer Mühle mit Marktschwärmerei

Weitere Einkaufsmöglichkeiten:

NORMA in Neubensdorf, EDEKA in Wusterwitz und REWE in Kirchmöser/Plaue

Alles zum Standort

Bensdorf ist eine Gemeinde mit über 1200 Einwohnern im Westen des Landes

Brandenburg, Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Gemeinde entstand durch den Zusammenschluss der vier Gemeinden Altbensdorf, Neubensdorf, Woltersdorf und Vehlen und gehört zum Amt Wusterwitz.

Bensdorf liegt etwa 14 Kilometer westlich der Stadt Brandenburg an der Havel, des Oberzentrums der Region und 14 Kilometer östlich der Stadt Genthin (Sachsen-Anhalt).

Nächstgelegene Grundschule ist die Wilhelm-Götze-Schule in Wusterwitz. Weiterführende Schulen wie die Berufsorientierte Oberschule Kirchmöser oder Gymnasien befinden sich in der Stadt Brandenburg an der Havel. In Altbensdorf gibt es eine Kindertagesstätte, die Kita Sonnenschein.

Die Freiwillige Feuerwehr Bensdorf verfügt in den Ortsteilen über mehrere Feuerwehrhäuser mit Lösch- und Einsatzfahrzeugen.

Verkehr:

PKW:

ca. 20 Min. bis Brandenburg an der Havel

ca. 50 Min. bis Potsdam

ca. 65 Min. bis Berlin-Wannsee

ca. 15 Min. bis Genthin

ca. 60 Min. bis Magdeburg

Regionalbahn RE 1 ab Wusterwitz Bhf.:

ca. 10 Min. bis Brandenburg an der Havel

ca. 35 Min. bis Potsdam Hauptbahnhof

ca. 45 Min. bis Berlin Wannsee

ca. 60 Min. bis Berlin Hauptbahnhof

ca. 8 Min. bis Genthin

ca. 40 Min. bis Magdeburg Hauptbahnhof

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick auf die Linde

Exposé - Galerie



Blick Strassenfront



Blick in die Lindenstrasse

Exposé - Galerie



Gästezimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Gast 2

Exposé - Galerie



Bad 1



Teeküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gast 2

Exposé - Galerie



Dusche



Bad 2



Gartenbeet an der Linde

Exposé - Galerie



Blick Strassenfront



Exposé - Grundrisse

