

Biesenthal

# Einzigartiges Anwesen in idyllischer Lage

Objektnummer: 24156007



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

KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 492 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 12.861 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24156007      |
| Wohnfläche   | ca. 492 m²    |
| Zimmer       | 12            |
| Baujahr      | 1858          |
| Stellplatz   | 8 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 440.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Landhaus                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_BIO        |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2034     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 161.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



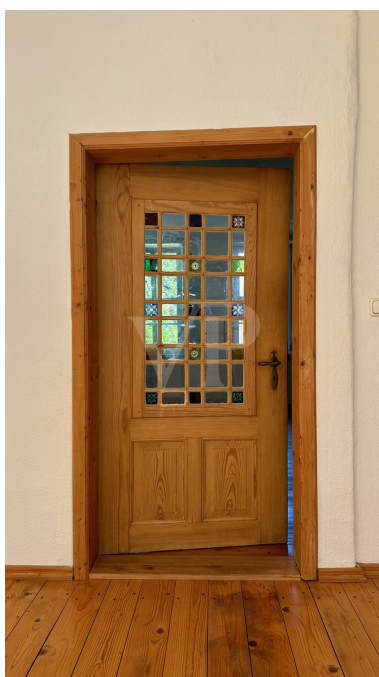
Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



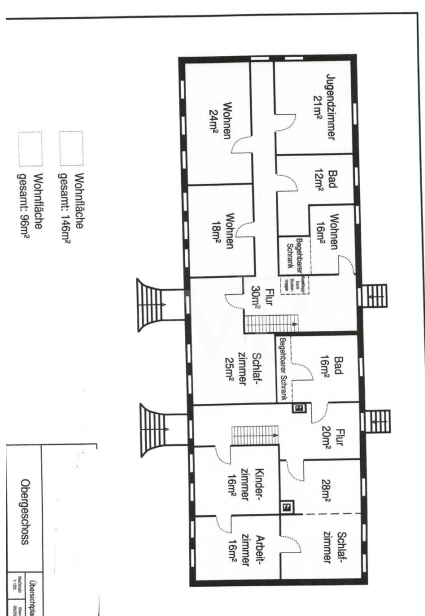
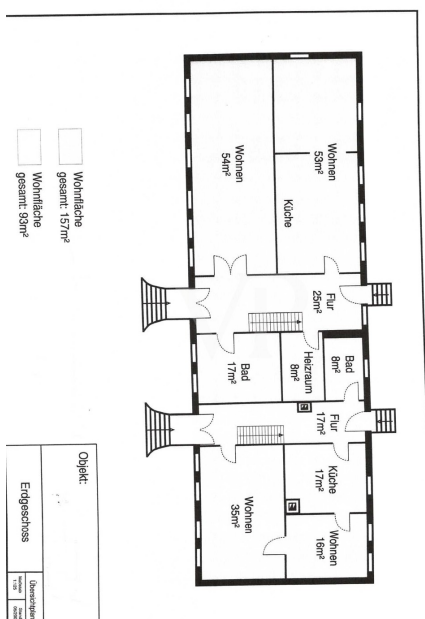
Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



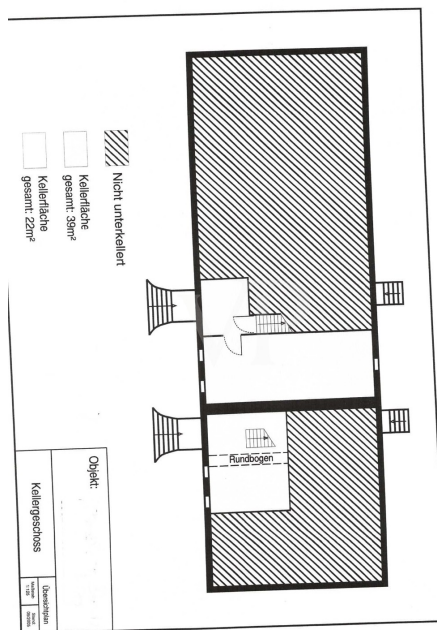
Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie aus dem Jahr 1858 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 12.861 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 492 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde liebevoll in den Jahren von 1996 bis 2005 saniert und begeistert mit einem besonderen Wohnkonzept für zwei Generationen. Im Inneren des Hauses setzen reizvolle Details wie Holzfenster, freigestelltes Gebälk, aufgearbeitet Holztüren und Fussboden besondere Akzente. Insgesamt hat das Haus 12 Zimmer, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten mit jeweils 7 und 5 Zimmern. Beide Einheiten verfügen über separate Eingänge, die Hof und Terrassenseitig angelegt sind. In der ersten Wohnung erwartet Sie eine moderne Einbauküche mit angrenzenden Esszimmer. Ein ca. 54 m<sup>2</sup>großes Wohnzimmer mit freistehenden Gebälk und einen wunderbaren Blick in den Innenhof. Im Obergeschoss befindet sich ein Bad mit Dusche und 4 weitere Zimmer, die Böden sind teilweise mit Holzdielung und Teppichboden verlegt. Die zweite Wohnung verfügt ebenfalls über eine Einbauküche mit Kochstelle sowie ein gefliestes Tageslichtbad mit Dusche und zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Bad mit freistehender Wanne und edlem Natursteinboden, auch hier gibt es drei Zimmer zur individuellen Nutzung. Der Boden ist mit Holzdielung und Laminat ausgelegt. Telefon- und Glasfaseranschlüsse sind vorhanden, ebenso wie eine Bio-Kläranlage und Warmwasser über Solarheizung. Die Zentralheizung, betrieben mit einem Holzvergaser oder Öl, sorgt für angenehme Temperaturen. Zur Immobilie gehören zudem ein Dachboden, eine Scheune, eine Werkstatt, ein Atelier, ein ehemaliges Stallgebäude, eine Garage sowie ein beeindruckender Park mit Brunnen. Die Auffahrt, Toreinfahrt und Wege sind gepflastert, was dem Anwesen einen charmanten und gepflegten Charakter verleiht. Die Lage des Hauses bietet Ruhe und Erholung inmitten der Natur. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Käufer, die das Besondere suchen und Wert auf eine idyllische Lage, großzügige Räumlichkeiten und historisches Flair legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern.

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Ausstattung und Details

2 separate Wohneinheiten mit Terrasse

1. Wohnung

Einbauküche

Bad im OG mit Dusche

Holzdielung

Teppichboden

Holzisolierglasfenster

2: Wohnung

Einbauküche mit Kochstelle

Kaminofen

gefliestes Tageslichtbad mit Dusche im EG

gefliestes Tageslichtbad mit freistehender Wanne im OG

Natursteinboden,

Holzdielung,

Laminat

Telefon-und Glasfaseranschluss,

öffentliches Trinkwassernetz

Bio- Kläranlage ,

Warmwasser über Solarheizung,

Zentralheizung( Holzvergaser/ Öl),

Dachboden

Scheune,

Werkstatt, Atelier, ehem. Stallgebäude

Garage,

Garten

Brunnen

Toreinfahrt, Auffahrt und Wege gepflastert

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Alles zum Standort

Biesenthal, ca. 58 Einwohner, 1375 im Landbuch der Mark Brandenburg ertsmais erwähnt , ist ein Ortsteil der Stadt Bismark( Altmark) im Landkreis Stendal- Sachsen-Anhalts. Sie liegt auf halben Weg zwischen Stendal und Salzwedel. Im Westen der Gemarkung bildet die Milde die Grenze zum Altmarkkreis Salzwedel- nördlich der Mildebrücken nach Beese heißt der Fluss Biese. Die spätromanische Dorfkirche ist von einer barocken Wällerwand umgeben. Sie beherbergt in Ihrem Inneren zahlreiche Kunstschatze, neben dem hochgotischen Schnitzaltar, einen barocken Kanzelaltar, ein mittelalterliches Taufbecken und eine Marienstatuette.

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 161.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK Bio. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Achtung:** Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur vollständige Anfragen mit Angabe von Ihrem Namen, Ihrer Anschrift, Ihrer Tel.- Nummer und vollständiger und richtiger E- Mail Adresse bearbeiten können. Anfragen mit falschen Daten werden von uns nicht beantwortet.

Objektnummer: 24156007 - 39638 Biesenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heike Hoffmann

---

Domplatz 11A Magdeburg  
E-Mail: [magdeburg@von-poll.com](mailto:magdeburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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