

Biesenthal

Attraktives Zweifamilienhaus mit großzügigem Raumangebot in idyllischer Biesenthaler Naturlage

Codice oggetto: 26138019



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 973 m²**

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

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

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto | 26138019 |
| Superficie netta | ca. 210 m ² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 1998 |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport, 2 x superficie libera |

| | |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto | 800.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 340 m ² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Dati energetici

| | | | |
|--|----------------------|--|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 90.55 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.04.2036 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018 |

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



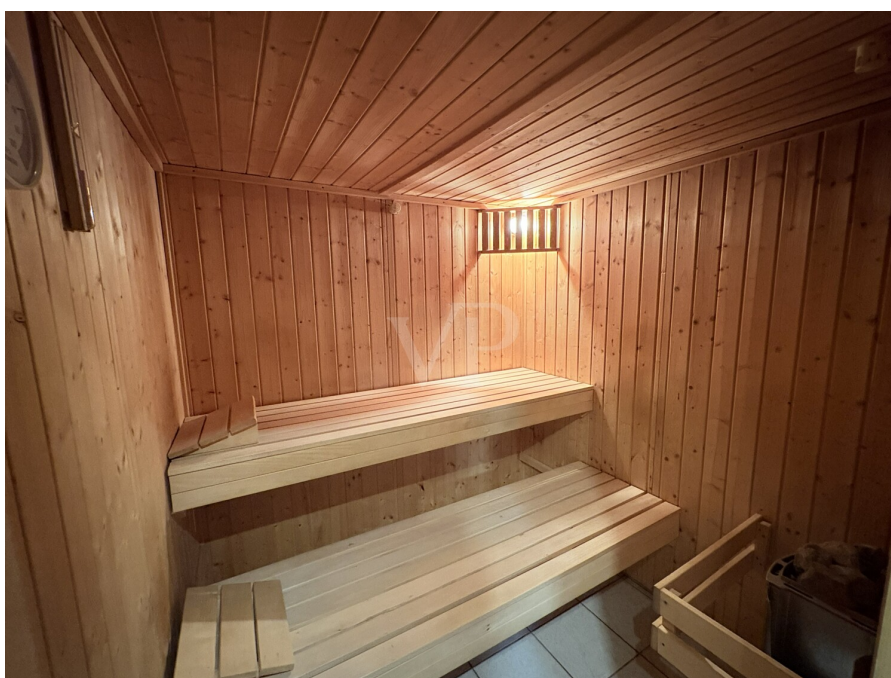
Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà



Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

La proprietà

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

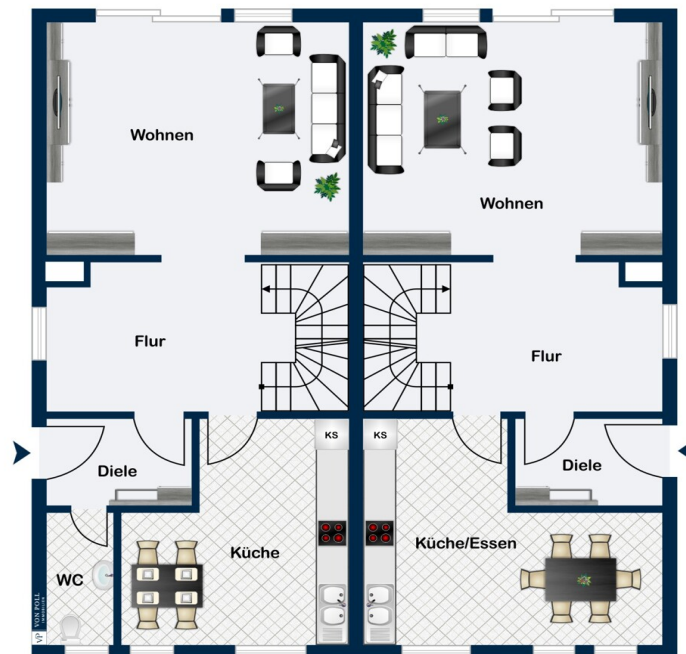
Basis: Anbieterreputation
02/2026

faz.net/begehrteste-produkte-services

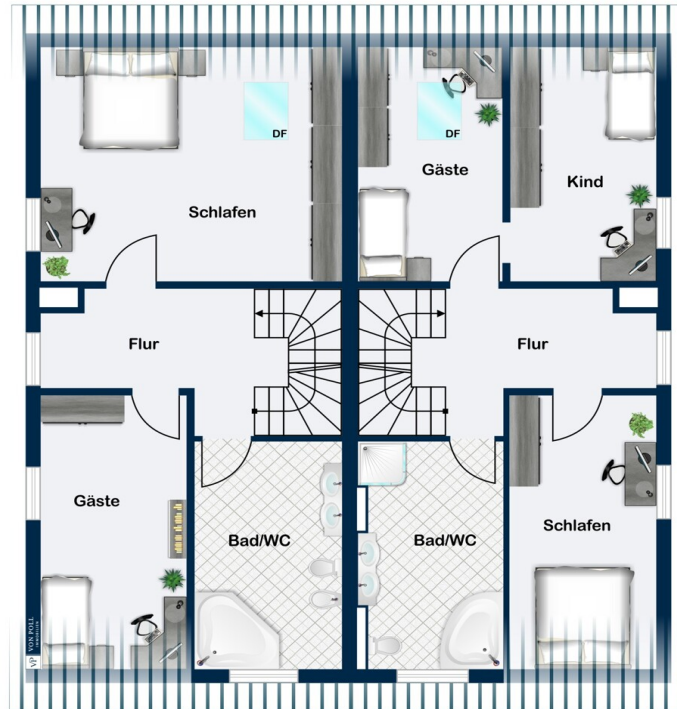


Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Una prima impressione

Das im Jahr 1998 errichtete Zweifamilienhaus überzeugt durch großzügige Flächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives, nach Südwesten ausgerichtetes Grundstück mit ca. 973 m². Die beiden Doppelhaushälften bieten zusammen ca. 210 m² Wohnfläche und eignen sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit langlebigem Klinkerverblendmauerwerk errichtet und besteht aus zwei Doppelhaushälften, die gemeinsam oder einzeln veräußert werden können. Insgesamt stehen sieben flexibel nutzbare Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume zur Verfügung. Beide Haushälften verfügen über einen ausgebauten Spitzboden sowie beheizbare Kellergeschosse mit zusätzlicher Nutzfläche.

Für hohen Wohnkomfort sorgen Außenjalousien im Erdgeschoss sowie nach Westen ausgerichtete Terrassen mit Sonnenschutz-Markisen. Die großzügigen Gärten bieten viel Platz zur Erholung und individuellen Gestaltung.

Die rechte Doppelhaushälfte (Hausnummer 32) präsentiert sich in einer modernen und hochwertigen Ausstattung. Sie verfügt über vier Zimmer, ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Vollbad im Obergeschoss. Die offene Raumgestaltung schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss wurden Fliesen, im Obergeschoss Laminat verlegt. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert. Ein sichtbarer Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit. Ein besonderes Highlight ist die große Sauna im Untergeschoss. Im Außenbereich befindet sich zudem ein Pool, der an warmen Tagen für Erholung und Freizeitspaß sorgt.

Die linke Doppelhaushälfte ist funktional ausgestattet und verfügt über drei Wohn- bzw. Schlafzimmer. Auch hier sorgt die offene Raumgestaltung für helle und freundliche Räume. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, im Obergeschoss ein Vollbad sowie zusätzlich ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss. Fliesen im Erdgeschoss und Laminat im Obergeschoss gewährleisten eine pflegeleichte Ausstattung. Eine Einbauküche ist vorhanden. Die gepflegte Holzterrasse verbindet die Etagen und verleiht dem Haus eine warme Wohnatmosphäre. Ein installierter Treppenlift bietet zusätzlichen Komfort und kann bei Bedarf demontiert werden.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und beheizbar. Technisch befindet sich das Objekt in einem soliden und einwandfreien Zustand. Jede Haushälfte verfügt über eine eigene

Vaillant-Gaszentralheizung mit separater Heizungs- und Warmwasserversorgung.

Für Fahrzeuge stehen jeder Doppelhaushälfte ein eigener Carport sowie zusätzliche Stellplätze auf der Grundstückseinfahrt zur Verfügung. Insgesamt bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit hohem Freizeitwert – von entspannten Stunden auf der Terrasse über Erholung in der Sauna bis hin zu sommerlichen Tagen am eigenen Pool.

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Dettagli dei servizi

- **Zweifamilienhaus mit zwei Wohnhälften**
- **Sauna**
- **ausgebaute Spitzböden**
- **Pool**
- **Einbauküchen**
- **2 Carports**
- **2 Schuppen**
- **voll unterkellert**
- **Kamin**
- **West-Terrassen mit Markisen**
- **Außenjalousien im Erdgeschoss**
- **Treppenlift in der linken Wohnhälfte**

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage der historischen Kleinstadt Biesenthal, eingebettet in die reizvolle Naturlandschaft von Barnim. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einer ausgezeichneten Lebensqualität aus. Besonders geschätzt wird die Lage für ihre Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an die Hauptstadtregion Berlin.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Familien äußerst attraktiv. Der Bahnhof Biesenthal bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Berlin, Bernau und Eberswalde, sodass die Berliner Innenstadt bequem erreichbar ist. Darüber hinaus gewährleisten die Bundesstraße B2 sowie die nahegelegene Autobahn A11 eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Dadurch sind sowohl das Berliner Stadtgebiet als auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte zügig erreichbar.

Biesenthal verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie einer Grundschule und weiterführenden Bildungseinrichtungen in der Stadt und den umliegenden Gemeinden.

Ein besonderer Vorzug des Standortes ist das vielfältige Freizeit- und Erholungsangebot. Die umliegenden Wälder, Seen und Naturschutzgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Fahrradtouren und zahlreiche weitere Freizeitaktivitäten im Grünen. Besonders beliebt sind die nahegelegenen Biesenthaler Becken und die zahlreichen Badeseen der Region. Sportvereine, kulturelle Angebote und Veranstaltungen bereichern das gesellschaftliche Leben und tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen in naturnaher Umgebung, einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Erreichbarkeit der Metropolregion Berlin.

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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.

Codice oggetto: 26138019 - 16359 Biesenthal

Partner di contatto

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

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com