

**Biesenthal**

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Pool in idyllischer Naturlage von Biesenthal

*Número da propriedade: 26138019-1*



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

**PREÇO DE COMPRA: 429.000 EUR • ÁREA: ca. 105 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 486 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	26138019-1	Preço de compra	429.000 EUR
Área	ca. 105 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 170 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1998	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	90.55 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.04.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



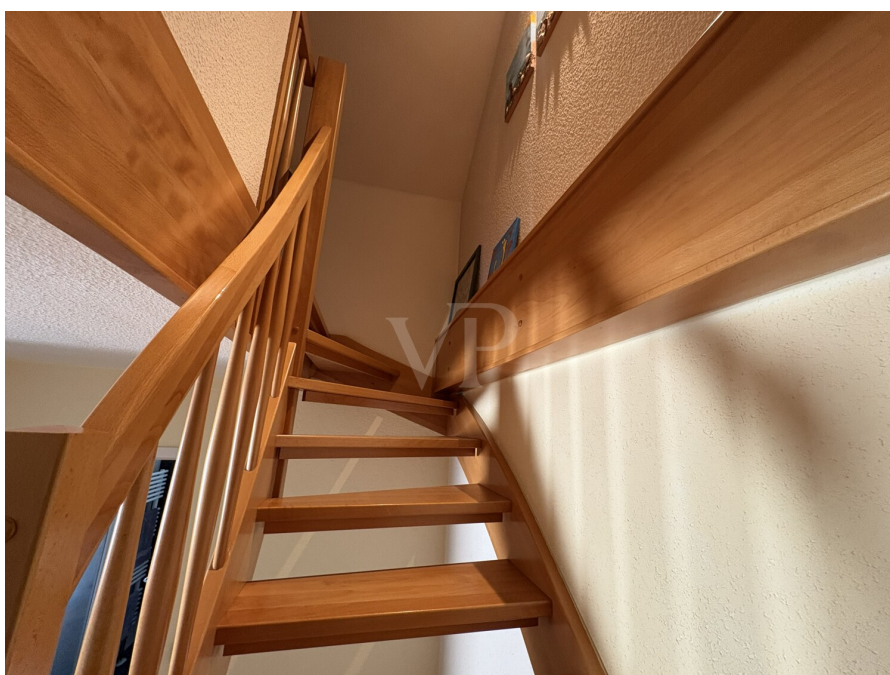
Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



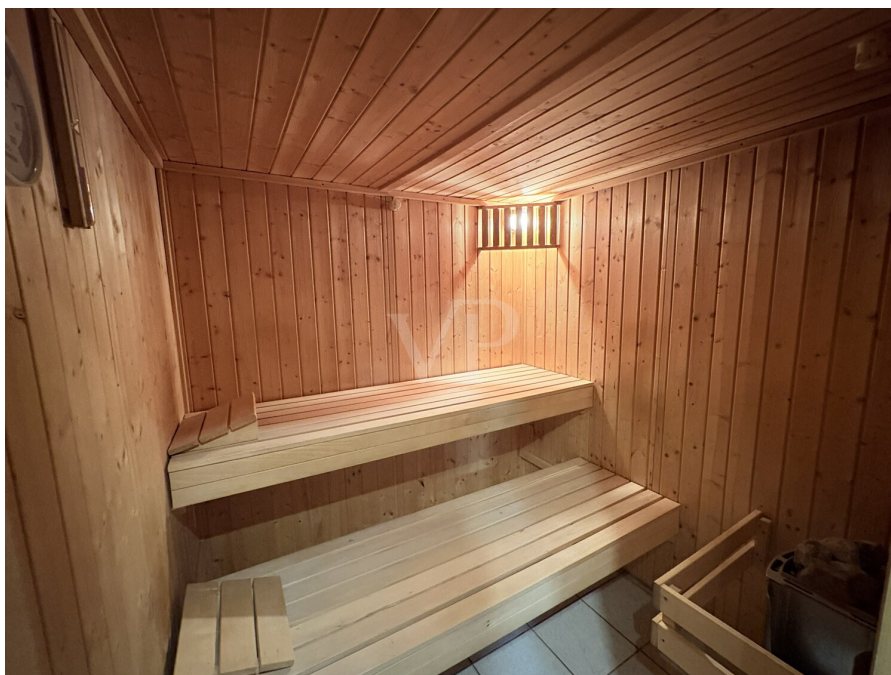
Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



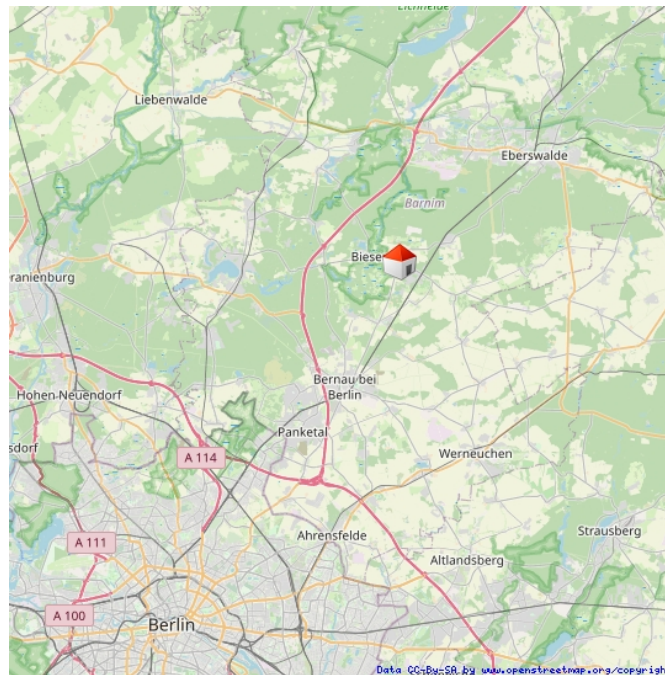
Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## O imóvel

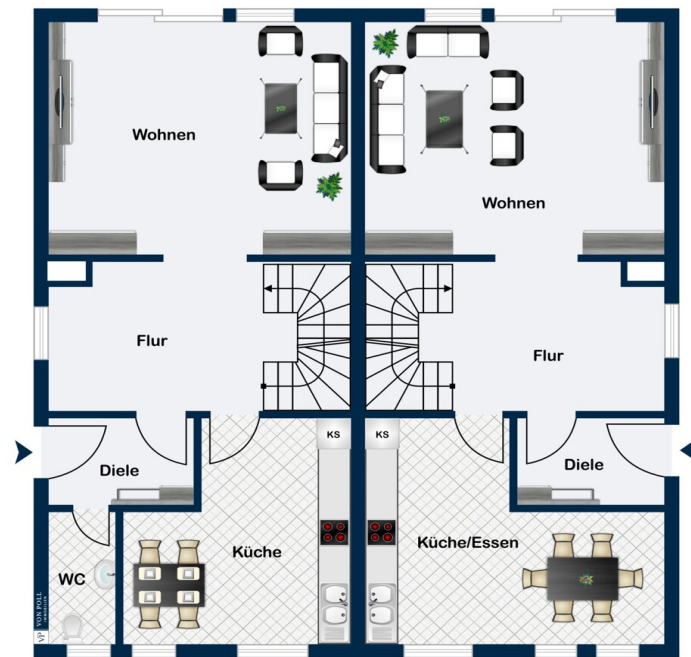


Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal

## Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal**

## Uma primeira impressão

Diese im Jahr 1998 errichtete Doppelhaushälfte ist Teil eines Zweifamilienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstücksanteil von ca. 486 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen mit ausreichend Platz für individuelle Entfaltung.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein ansprechendes Klinkerverblendmauerwerk, das sowohl optisch überzeugt als auch für eine langlebige und robuste Außenfassade sorgt. Das Dach ist mit Betondachziegeln eingedeckt. Die Doppelhaushälfte umfasst insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Zusätzlich stehen ein ausgebauter Spitzboden und ein beheizter Keller zur Verfügung, die weitere Nutzfläche bieten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC im Untergeschoss, ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein Vollbad im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss sind Fliesen verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch zeitlos sind, während im Obergeschoss Laminat als Bodenbelag gewählt wurde. Die Einbauküche ist funktional in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Der offen gestaltete Wohnbereich schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Ein Kamin sorgt hier für zusätzlichen modernen Wohnkomfort. Große Fensterflächen schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich und lassen viel Tageslicht in die Räume. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit West-Ausrichtung, die besonders am Nachmittag und Abend zum Verweilen einlädt. Die vorhandene Markise bietet angenehmen Sonnenschutz und erhöht die Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Ein besonderes Highlight dieser Haushälfte ist der vorhandene Pool im Garten, der an warmen Tagen für Erholung und Freizeitspaß im eigenen Zuhause sorgt. Ein weiteres tolles Ausstattungsmerkmal ist die vorhandene Sauna, die zusätzlichen Komfort bietet und eine private Wellnessmöglichkeit schafft.

Außenjalousien im Erdgeschoss sorgen für zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Auch technisch präsentiert sich die Doppelhaushälfte als solide ausgestattet. Sie verfügt über eine eigene Gaszentralheizung von der Firma Vaillant, wodurch eine unabhängige Versorgung gewährleistet ist.

Für Fahrzeuge steht der Doppelhaushälfte ein eigener Carport sowie zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Damit ist ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge vorhanden.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige

**Ausstattung und ein attraktives Freizeitangebot auf dem eigenen Grundstück. Die naturnahe Lage, der schöne Garten mit Pool sowie die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Wohnqualität und Erholung legen. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.**

**Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal**

## **Detalhes do equipamento**

- Sauna
- ausgebauter Spitzboden
- Pool
- Einbauküche
- 1 Carport
- 1 Schuppen
- voll unterkellert
- Kamin
- West-Terrassen mit Markise
- Außenjalousien im Erdgeschoss

**Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal**

## **Outras informações**

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26138019-1 - 16359 Biesenthal**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Petra Haseloff**

---

**Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz**

**Tel.: +49 33397 - 68 46 80**

**E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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