

Biesenthal

Attraktives Zweifamilienhaus mit großzügigem Raumangebot in idyllischer Biesenthaler Naturlage

Número da propriedade: 26138019



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 800.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 973 m²

Número da propriedade: 26138019 - 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 - 16359 Biesenthal

Numa vista geral

Número da propriedade	26138019	Preço de compra	800.000 EUR
Área	ca. 210 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Área útil	ca. 340 m ²
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	4		
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26138019 - 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	2018

Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



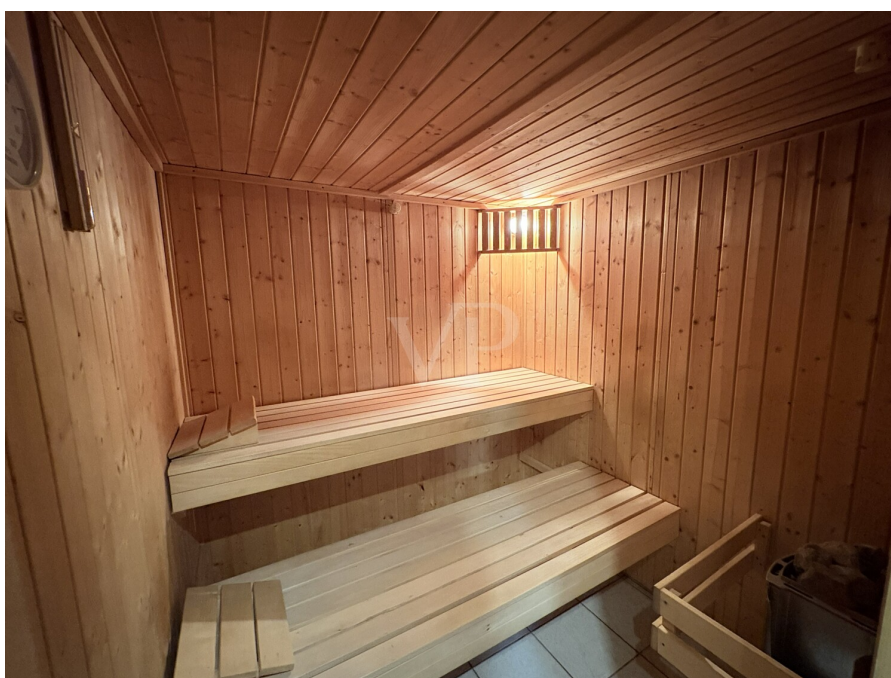
Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel



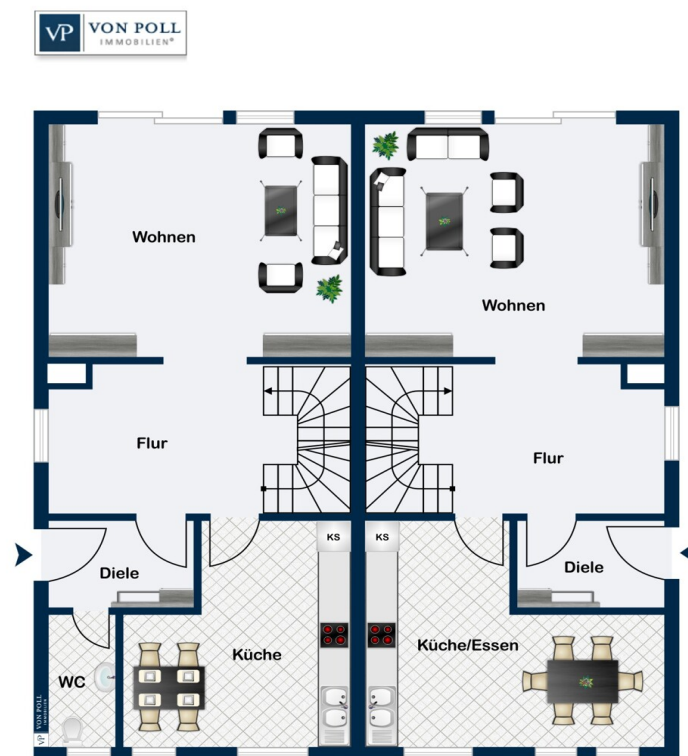
Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

O imóvel

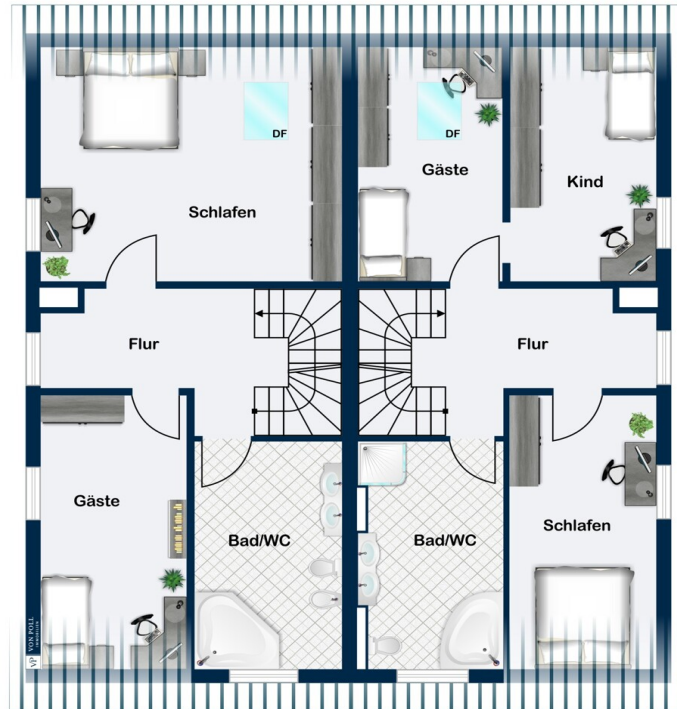


Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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 - 16359 Biesenthal

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

Detalhes do equipamento

- **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**

Número da propriedade: 26138019 - 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 - 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 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.

Número da propriedade: 26138019 - 16359 Biesenthal

Pessoa de contacto

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

Petra Haseloff

An der Stadtmauer 14, 16321 Bernau

Tel.: +49 3338 - 70 88 33 0

E-Mail: barnim@von-poll.com

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

www.von-poll.com