

**Biesenthal**

## Großzügig wohnen, Natur genießen – Doppelhaushälfte in Biesenthal

**Codice oggetto: 26138019-2**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26138019-2 - 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: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Codice oggetto      | 26138019-2                         |
| Superficie netta    | ca. 105 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 3                                  |
| Camere da letto     | 2                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1998                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 369.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2011                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 170 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 26138019-2 - 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 | 1998                             |



**Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## La proprietà





Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## La proprietà





Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## La proprietà



**Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

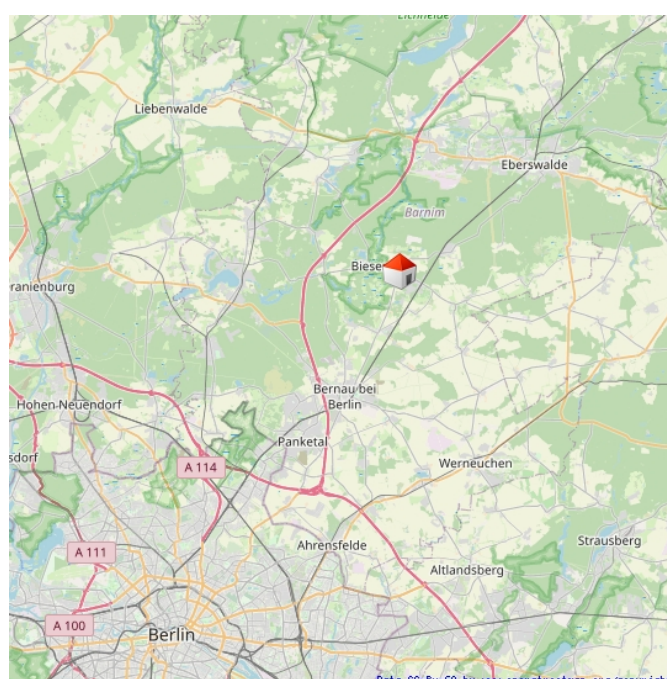
## La proprietà





Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

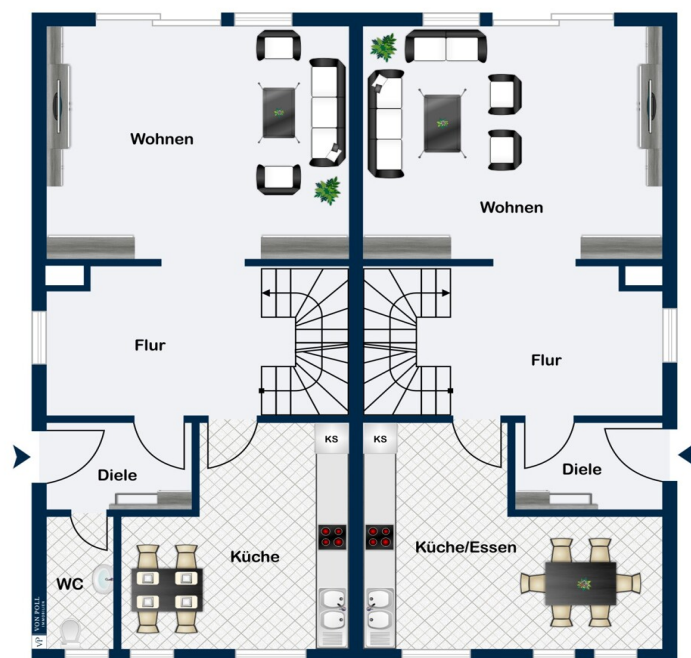
## La proprietà



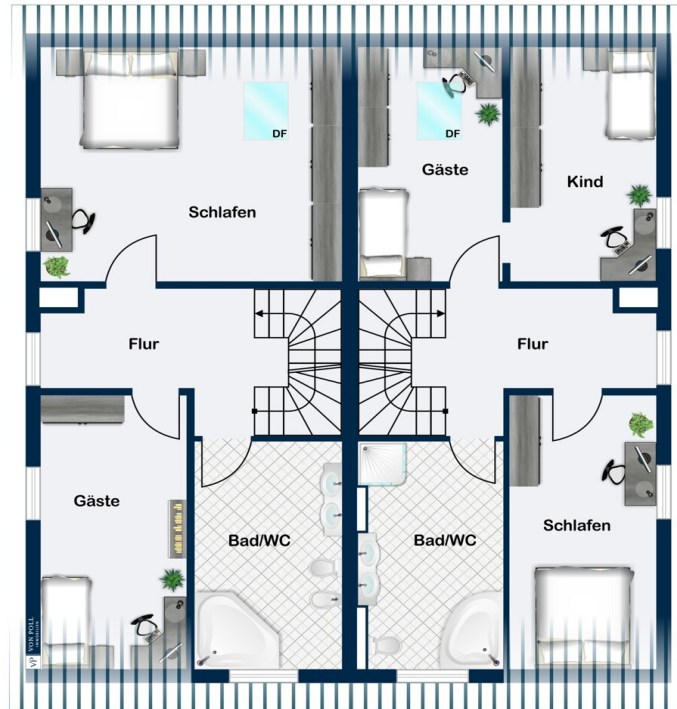


Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## 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: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## Una prima impressione

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 drei Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Zusätzlich steht ein ausgebauter Spitzboden und ein beheizter Keller zur Verfügung, die weitere Nutzfläche bieten.

Im Erdgeschoss sind Fliesen verlegt, die sowohl pflegeleicht als auch zeitlos sind, während im Obergeschoss Laminat als Bodenbelag gewählt wurde.

Der offen gestaltete Wohnbereich schafft eine helle und einladende Atmosphäre. 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.

Die Einbauküche ist funktional in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf.

Ein integrierter Treppenlift sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Immobilie auch im Alter oder bei eingeschränkter Mobilität attraktiv.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein Vollbad im Obergeschoss und ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss.

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.

**Codice oggetto: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## Dettagli dei servizi

- ausgebauter Spitzboden
- Einbauküche
- 1 Carport
- 1 Schuppen
- voll unterkellert
- Kamin
- West-Terrasse mit Markise
- Außenjalousien im Erdgeschoss
- Treppenlift

**Codice oggetto: 26138019-2 - 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: 26138019-2 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## **Partner di contatto**

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

**Petra Haseloff**

---

**Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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