

**Biesenthal**

## Großzügig wohnen, Natur genießen – Doppelhaushälfte in Biesenthal

*Número da propriedade: 26138019-2*



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

**PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 105 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 486 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26138019-2 - 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: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26138019-2                                            |
| Área                   | ca. 105 m <sup>2</sup>                                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Quartos                | 3                                                     |
| Quartos                | 2                                                     |
| Casas de banho         | 2                                                     |
| Ano de construção      | 1998                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 369.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2011                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 170 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 26138019-2 - 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: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



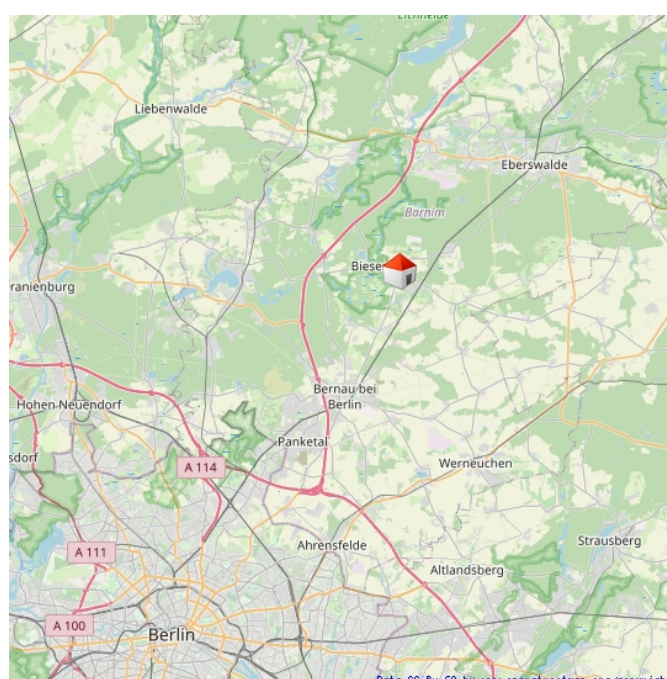
Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel



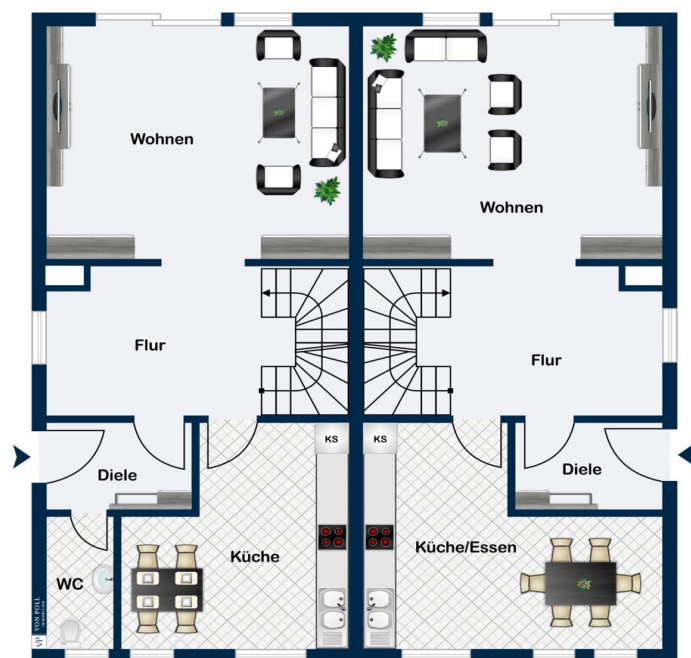
Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## O imóvel

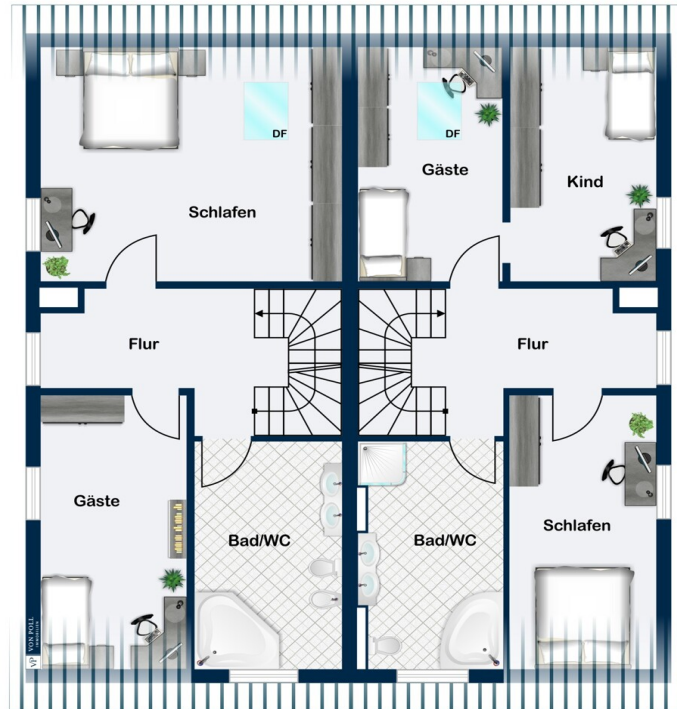


Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal

## 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: 26138019-2 - 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 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.

**Número da propriedade: 26138019-2 - 16359 Biesenthal**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26138019-2 - 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: 26138019-2 - 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 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.

**Número da propriedade: 26138019-2 - 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)**