Berlin / Bohnsdorf

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit idealen Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen

Objektnummer: 26068039



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 588 m²

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26068039
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1997

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Einfamilienhaus wurde im Jahr 1997 in Holzständerbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 588 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m², einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem voll unterkellerten Untergeschoss bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten suchen. Eine Terrasse und ein Balkon ergänzen das Wohnangebot und schaffen zusätzliche Bereiche zum Verweilen im Freien.

Bereits beim Eintreten vermittelt die Diele eine angenehme Atmosphäre und erschließt die Räume des Erdgeschosses. Hier stehen Ihnen ein Gäste-WC, eine Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Der helle Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und verbindet das Wohnen auf harmonische Weise mit dem Außenbereich. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene kann flexibel nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner genutzt werden.

Das Dachgeschoss überzeugt mit einer eigenständigen Raumstruktur. Vom Flur aus erreichen Sie ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Eine Besonderheit stellt die im Dachgeschoss vorhandene Hauseingangstür dar. Dadurch ergeben sich interessante Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Familien, die mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten und dabei Wert auf einen gewissen Rückzugsbereich legen. Der Balkon bietet darüber hinaus einen schönen Platz, um die Ruhe des Wohnumfelds zu genießen.

Im Kellergeschoss stehen mehrere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsflächen eignen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC, eine Dusche sowie einen direkten Zugang in den Garten.

Die Immobilie überzeugt durch ihr durchgängiges Platzangebot, die funktionale Aufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als Zuhause für mehrere Generationen – hier erwartet Sie ein Haus mit besonderem Potenzial und angenehmem Wohncharakter.

Auch die Anbindung überzeugt: Nur ca. 170 Meter entfernt befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 263. Von hier aus erreichen Sie den S-Bahnhof Grünau in nur etwa neun Minuten. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linien S46 und S8, wodurch sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar sind.

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Ausstattung und Details

Rollläden
Fußböden Fliesen oder Laminat
Balkon
Terrasse
Keller mit WC und Dusche

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Alles zum Standort

GEOGRAFIE:
Bohnsdorf, der südlichste Ortsteil des Bezirkes Treptow, an der Stadtgrenze zu Brandenburg gelegen, ist noch eine der wenigen Berliner Dorfanlagen mit Anger, barocker Dorfkirche und Dorfteich sowie alten Bauernhäusern mit anliegenden Obstgärten.

LAGE/ VERKEHR:
Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, der Anschluss an den Berliner Ring bietet. Nördlich begrenzt die Bundesstraße 96a den Ortsteil. An das Netz der Berliner S-Bahn ist Bohnsdorf über die S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen. Im Busverkehr wird Bohnsdorf durch die Buslinien 163, 263 und 363 der BVG bedient. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist ca. 10 Autominuten entfernt.

INFRATRUKTUR/ SCHULEN:
Supermärkte, Schulen und Kitas befinden sich im Radius von ca. 5 km. Das nahegelegene Waltersdorf mit Ikea, Höffner und der Metro bietet darüber hinaus vielseitige Versorgung.

FREIZEIT/ NATUR:
Wer in Bohnsdorf wohnt, genießt die dörfliche Idylle am Berliner Stadtrand, ist aber - dank der guten Anbindung - schnell in der Stadt. Eine schöne Wohnlage und eine gute Infrastruktur runden den Eindruck ab. Die wald- und wasserreiche Umgebung bietet Freiraum für Freizeit, Erholung und Sport.

WIRTSCHAFT:
Der Süd-Osten von Berlin entwickelt sich mittelfristig weiter zu einem wirtschaftsstarken und aufstrebenden Standort. Der Flughafen BER, das AMAZON-Logistikcenter, der Wissenschaftsstandort Berlin-Adlershof u.v.m. stärken diesen Standort und bieten Arbeitsplätze in dieser Region.

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 26068039 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com