

Berlin / Bohnsdorf

# Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück

CODE DU BIEN: 25068027



PRIX D'ACHAT: 619.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068027
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	619.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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



CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Une première impression

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück im Süden von Berlin - liebevolles zu Hause sucht neue Eigentümer. Zum Verkauf steht ein vollunterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von 235 m<sup>2</sup>, welches 2000 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Die stilvoll verklinkerte Immobilie steht auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großem gut geschnittenem Mittel-Grundstück. Neben der Immobilie befindet sich ein PKW Stellplatz sowie eine Gartenhäuschen für Gartengeräte. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> bietet insgesamt dreieinhalb Zimmer und zwei Badezimmer, sowie einen großen Hobbyraum im Kellergeschoss. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden belegt. Das Erdgeschoss unterteilt sich in einen offenen Eingangsbereich, Gäste-Badezimmer mit Dusche und WC, Küche mit Essbereich und Wohn- und Esszimmer mit Panoramablick in den Garten und Zugang zur Terrasse. Über das offen gestaltete Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss. Dieser Teil der Immobilie unterteilt sich in Flur, Zimmer eins mit Treppe zum ausgebauten Spitzboden, Schlafzimmer zwei und Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Der Keller unterteilt sich in Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage, Werkstatt und großem Hobbyraum zur individuellen Nutzung. Der Garten ist liebevoll und grün angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Die große Terrasse als Verbindung von Wohn- und Gartenbereich rundet die Außenanlage ab. Weitere Einzelheiten, Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Détails des commodités

### AUSSTATTUNG:

- familienfreundliches Wohnumfeld
- Gartenhaus für Gartengeräte
- große Sonnen-Terrasse
- großzügiger Eingangsbereich
- gepflegte Einbauküche
- Gäste-Badezimmer mit Dusche
- Rollläden in der gesamten Haus
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- stillvoller Kamin
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Treppe zum ausgebautem Spitzboden
- Brunnen im Garten

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Tout sur l'emplacement

**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. **INFRASTRUKTUR/ 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.

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 111.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. 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.

CODE DU BIEN: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin - Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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