

Berlin / Bohnsdorf

# Effizientes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in guter Lageanbindung auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 26068021



KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 363 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26068021 - 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: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26068021	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

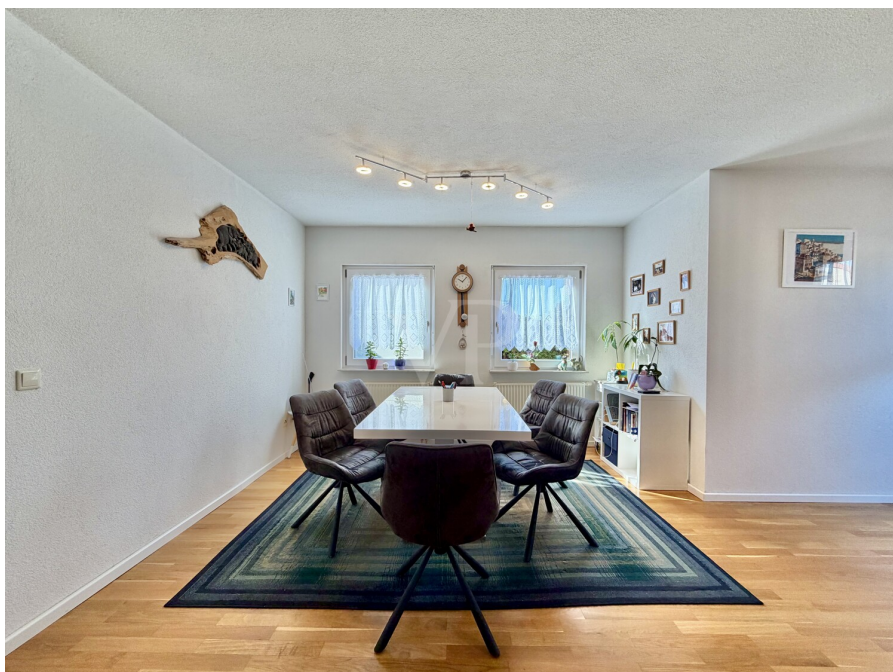
**Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>173.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>04.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2022</b>

Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Partner-Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

**Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ökologischer Holzständerbauweise aus dem Jahr 1998 überzeugt durch seine kompakte und zugleich funktionale Bauweise sowie eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern bietet es ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein gemütliches Zuhause legen. Die aktuelle Raumaufteilung lässt zudem eine flexible Nutzung zu: Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit, den offenen Wohn- und Essbereich zu trennen, wodurch ein zusätzliches Zimmer geschaffen werden kann.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine Diele. Neben einem Gäste-WC gelangt man von hier aus in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das zentrale Herzstück des Hauses bildet. Durch diesen Bereich ist die separate Küche zugänglich, die praktisch angebunden ist und dennoch räumlich abgetrennt bleibt. Ebenfalls vom Wohn- und Essbereich aus besteht der direkte Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Von der Diele aus führt zudem die Treppe in das Dachgeschoss sowie in das voll unterkellerte Untergeschoss.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Flur, von dem aus zwei Schlafzimmer erreichbar sind, die beide Zugang zu einem Balkon bieten und somit ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht schaffen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, das sowohl mit Dusche als auch mit Badewanne ausgestattet ist und damit Komfort und Funktionalität vereint.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit insgesamt drei Räumen zusätzliche vielseitig nutzbare Flächen, beispielsweise als Lager-, Hobby- oder Arbeitsräume. Besonders hervorzuheben ist die installierte Photovoltaikanlage mit Speicher, die nicht nur zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt, sondern auch ein zukunftsorientiertes und nachhaltiges Wohnen unterstützt.

Der Außenbereich lädt mit einer Terrasse zum Entspannen und Verweilen ein, während ein Carport praktischen Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Das Objekt befindet sich auf einem ideell geteilten Erbpachtgrundstück, von dem ca. 363 m<sup>2</sup> dem Haus zugeordnet sind. Diese Konstellation bietet eine interessante Alternative zum klassischen Grundstückserwerb und ermöglicht dennoch ein hohes Maß an Privatsphäre und Nutzungsmöglichkeiten im eigenen Gartenbereich.

Für das Grundstück fällt eine monatliche Erbpacht in Höhe von 322 Euro an, der Vertrag läuft bis 2096.

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bushaltestelle der Linie 163 ist nur ca. 130 Meter entfernt und fußläufig schnell erreichbar. Die S-Bahn-Station mit den Linien S9 und S85 befindet sich ebenfalls in sehr guter Nähe, lediglich rund 600 Meter vom Objekt entfernt.**

**Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als attraktive Immobilie für alle, die ein durchdachtes Zuhause mit moderner Energieausstattung und angenehmem Wohnumfeld suchen.**

**Objektnummer: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- **PV-Anlage mit Speicher**
- **Parkett in den Wohnräumen**
- **Fliesen in Küche und Bädern**
- **hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten**
- **Rollläden**
- **Gäste WC**
- **Balkon**
- **Terrasse mit elektr. Markise**
- **Carport**

**Objektnummer: 26068021 - 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.

### **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.

**Objektnummer: 26068021 - 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: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ariane & Andreas Gräfenstein**

---

**Bölschesstraße 106/107, 12587 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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