

Berlin / Bohnsdorf

Effizientes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in guter Lageanbindung auf Erbpachtgrundstück

Property ID: 26068021



PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 363 m²

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

At a glance

Property ID	26068021	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 90 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Timber frame
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 49 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1998		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	04.05.2036	Final energy consumption	173.00 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property



Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property



Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property



Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property



Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MAKLER KOMPASS
HOCHZEIT
Top-Makler Berlin
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Treptow-Köpenick
030 65 66 05 000
030 65 66 05 000

F&Z INSTITUT
TOP
MAKLER
2026
VON POLL IMMOBILIEN
Best Property Agents
2026

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

Professional Real Estate Valuation
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

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

A first impression

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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

All about the location

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.

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Other information

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.

Property ID: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com