

Berlin / Bohnsdorf

# Ein Zuhause in Waldnähe mit Charakter und Raum für neue Ideen

*Property ID: 26068041*



**PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 766 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26068041 - 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: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## At a glance

Property ID	26068041	Purchase Price	315.000 EUR
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 18 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	91.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER ADHESUS  
BERLIN  
Top-Makler Berlin  
★★★★★  
Hochschule für  
von-Poll-Immobilien  
Treptow-Köpenick

**F.A.Z. INSTITUT**  
**TOP**  
MAKLER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
Best-Property-Agenten  
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



**VON POLL**  
FINANCE

## 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



**Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## A first impression

Dieses ca. 766 m<sup>2</sup> große, liebevoll gewachsene Grundstück besticht durch seine natürliche, grüne Einbettung in unmittelbarer Waldnähe und eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Möglichkeiten und Perspektive entstehen lässt. Ein Ort, der gleichermaßen Beständigkeit ausstrahlt und Raum für neue Wohnideen eröffnet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1985 errichtet und 1996 durch einen Anbau behutsam erweitert wurde. Dabei entstand ein zusätzliches Zimmer sowie ein praktischer Windfang, der den Eingangsbereich angenehm strukturiert. Die Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> präsentiert sich kompakt, durchdacht und vielseitig nutzbar – ideal für individuelles Wohnen mit klaren Strukturen.

Beim Eintreten empfängt zunächst der einladende Windfang, der in den zentralen Flur übergeht und dem Haus eine angenehme, klare Aufteilung verleiht. Zur linken Seite befindet sich das hell gefasste Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche – funktional und komfortabel gestaltet. Geradeaus öffnet sich die Küche, die durch ihre praktische Lage das kommunikative Zentrum des Hauses bildet. Rechts vom Flur liegt das gemütliche Esszimmer, das nahtlos in das behagliche Wohnzimmer übergeht, welches mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse einen schönen Übergang in den Außenbereich schafft. Ebenfalls vom Flur aus rechts befindet sich das ruhige und gut geschnittene Schlafzimmer, das als privater Rückzugsort dient.

Das eigentliche Highlight dieser Immobilie liegt im außergewöhnlichen Entwicklungspotenzial des Grundstücks. Ob eine behutsame Erweiterung des bestehenden Hauses oder eine vollständige Neubebauung – vorbehaltlich der baurechtlichen Möglichkeiten eröffnen sich hier vielseitige und spannende Perspektiven für eine individuelle Wohnzukunft.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Garage sowie einen funktionalen Schuppen, die zusätzlichen Stauraum und komfortable Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Dieses besondere Objekt richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort mit Charakter, Charme und Entwicklungsspielraum – ein Grundstück, das Inspiration bietet und Raum für ein ganz persönliches Zuhause schafft.

Laut mündlicher Auskunft des Bauamtes Treptow-Köpenick ist das Grundstück nach §34 BauGB bebaubar (Umgebungsbebauung). Das zukünftige Bauvorhaben muss sich demnach von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung her in die nähere Umgebung einfügen.

**Property ID: 26068041 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## **Details of amenities**

- Terrasse
- Garage
- Schuppen

**Property ID: 26068041 - 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: 26068041 - 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: 26068041 - 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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