

Berlin / Bohnsdorf

## Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück

*CODICE OGGETTO: 25068027*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25068027               |
| Superficie netta    | ca. 145 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 3.5                    |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2000                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 579.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                             |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 111.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                |



CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN<sup>®</sup>



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)



CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



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)



**CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Una prima impressione

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück im Süden von Berlin - liebevolles zu Hause sucht neue Eigentümer. Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 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 verlinkerte Immobilie steht auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großem gut geschnittenem Mittel-Grundstück. Neben der Immobilie befindet sich ein PKW-Stellplatz sowie ein 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.

**CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Dettagli dei servizi

### 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



**CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODICE OGGETTO: 25068027 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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