

Berlin / Bohnsdorf

Effizientes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in guter Lageanbindung auf Erbpachtgrundstück

Codice oggetto: 26068021



PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 363 m²

Codice oggetto: 26068021 - 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: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26068021
Superficie netta	ca. 90 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	300.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 49 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

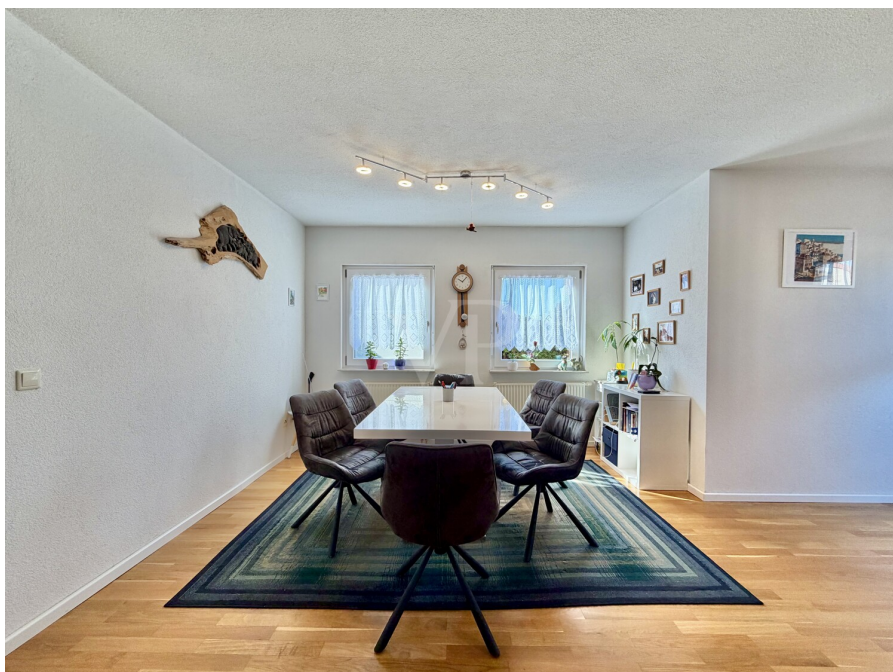
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	173.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26068021 - 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: 26068021 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26068021 - 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