

Berlin / Bohnsdorf

# Ihr persönliches Wellness-Zuhause mit Pool, Sauna und großem Grundstück

*Codice oggetto: 26068019*



**PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.084 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26068019 - 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: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## A colpo d'occhio

|                     |  |
|---------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>26068019</b>                          |
| Superficie netta    | <b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>             |
| Tipologia tetto     | <b>a due falde</b>                       |
| Vani                | <b>6</b>                                 |
| Camere da letto     | <b>5</b>                                 |
| Bagni               | <b>2</b>                                 |
| Anno di costruzione | <b>1995</b>                              |
| Garage/Posto auto   | <b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b> |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto      | <b>750.000 EUR</b>   |
| Casa                   | <b>Casa unifamiliare</b>   |
| Compenso di mediazione | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Stato dell'immobile    | <b>Curato</b>  |
| Tipologia costruttiva  | <b>legno</b>   |
| Superficie lorda       | <b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>   |
| Caratteristiche        | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Cucina componibile, Balcone</b>  |

**Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Dati energetici

|   |                      |   |  |
|---|----------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo finale di energia                             | <b>127.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>17.04.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2010</b>                                |

Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26068019 - 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



**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



**Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## Una prima impressione

Dieses charmante und großzügig geschnittene Zuhause in Holzständerbauweise aus dem Baujahr ca. 1995 liegt auf einem weitläufigen, liebevoll nutzbaren Grundstück von rund 1.084 m<sup>2</sup> und bietet ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie besticht durch ihre flexible Raumstruktur, ihren außergewöhnlich vielseitigen Außenbereich sowie zahlreiche attraktive Ausstattungsdetails, die ein komfortables und entspanntes Wohnen ermöglichen.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht ein einladender und wohnlicher Eindruck. Der Eingangsbereich führt zunächst in einen Flur, der in eine weitere, zentral gelegene Diele übergeht. Von hier aus erschließt sich das gesamte Erdgeschoss auf angenehme und gut durchdachte Weise. Auf dieser Ebene befinden sich zwei helle Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine funktional geschnittene Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Wohnzimmer, das den zentralen Lebensmittelpunkt im Erdgeschoss bildet und durch seine angenehme Wohnatmosphäre überzeugt.

Das Obergeschoss wurde im Jahr 2026 umfassend und hochwertig renoviert und präsentiert sich entsprechend modern, hell und zeitgemäß. Über den Treppenaufgang gelangt man zunächst in einen praktischen Abstellraum, bevor man durch eine abschließbare Tür in die obere Diele tritt. Von dort aus öffnen sich zwei weitere Schlafzimmer, ein stilvolles, derzeit noch in Fertigstellung befindliches Badezimmer sowie ein großzügig und offen gestaltetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Besonders hervorzuheben ist der bereits vorhandene Wasseranschluss im Wohnbereich, der eine zusätzliche Nutzung als Wohnküche ermöglicht und damit die attraktive Option eröffnet, das Gebäude als Zweifamilienhaus zu nutzen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit außergewöhnlich viel Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Hobby-, Lager- oder Technikbereiche. Besonders hervorzuheben ist zudem eine im Keller befindliche Sauna, die den Wellness- und Erholungswert der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Der Außenbereich ist beeindruckend großzügig und liebevoll gestaltet und vermittelt ein echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause. Neben einer geräumigen Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge stehen ein großzügiges Nebengelass mit ca. 60 m<sup>2</sup> sowie ein überdachter Poolbereich zur Verfügung. Abgerundet wird das idyllische Gesamtbild durch eine charmante Strandbar, einen gemütlichen Pavillon, eine sonnige Terrasse sowie den Balkon im Obergeschoss, die zusammen ein harmonisches und einladendes Ambiente für Freizeit, Entspannung und gesellige Stunden schaffen.

**Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als außergewöhnlich vielseitiges, familienfreundliches und komfortables Zuhause mit hohem Wohnwert, das sowohl für großzügiges Familienleben als auch für Mehrgenerationennutzung oder eine teilweise Vermietung hervorragend geeignet ist.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. In etwa 300 Metern Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 263, die Sie direkt zum S-Bahnhof Altglienicke bringt. Von dort bestehen Anschlüsse an die Linien S9 und S45.**

**Codice oggetto: 26068019 - 12526 Berlin / Bohnsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

- Rolläden
- neuwertiger Laminatboden
- Sauna
- 2 Garagen
- Pool (8 m x 4 m) mit Überdachung
- gemütliche Strandbar
- ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse
- großzügiger Pavillon
- großes Nebengelass

**Codice oggetto: 26068019 - 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: 26068019 - 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: 26068019 - 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](mailto: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)**