

Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

# Bungalow mit großem Gartenparadies und zusätzlichem Potenzial zur Grundstücksteilung

*Número da propriedade: 26068033*



**PREÇO DE COMPRA: 630.000 EUR • ÁREA: ca. 83 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.116 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26068033	Preço de compra	630.000 EUR
Área	ca. 83 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 125 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Sauna
Ano de construção	1936		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.05.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf

## O imóvel








**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



**Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf**

## Uma primeira impressão

Dieser charmante Bungalow aus ca. dem Jahr 1936 vereint gemütlichen Wohncharme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem traumhaft großen Grundstück. Auf ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt vier Zimmer mit einer angenehmen, freundlichen Atmosphäre und einer durchdachten Raumaufteilung. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen vollständig unterkellerten Bereich sowie einen wohnlich ausgebauten Dachraum, der zusätzlichen Raum für individuelle Ideen schafft.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles Treppenhaus, das einige Stufen hinauf in den eigentlichen Wohnbereich führt. Hier gelangen Sie zunächst in das behagliche Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster wunderbar lichtdurchflutet ist und den Mittelpunkt des Hauses bildet. Die helle und freundliche Atmosphäre sorgt sofort für ein angenehmes Wohngefühl. Direkt angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch in den Flur, von dem alle weiteren Räume bequem erreichbar sind. Hier befinden sich die Küche, das Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Über das Treppenhaus führt zudem eine ausziehbare Treppe in den wohnlich gestalteten Dachraum. Hier stehen zwei zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich ideal als Hobby-, Arbeits- oder Gästebereich eignen. Dieser Bereich zählt nicht zur offiziellen Wohnfläche, erweitert das Haus jedoch um wertvollen zusätzlichen Platz.

Auch der Keller bietet weit mehr als reine Abstellmöglichkeiten. Neben einem Duschbad befindet sich hier eine Sauna, die zu entspannten Wohlfühlmomenten im eigenen Zuhause einlädt. Weitere Räume bieten ausreichend Platz für Hobbys, Fitness, Arbeiten oder kreative Nutzungsideen.

Ergänzend steht eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung zur Verfügung.

In den 1990er-Jahren wurde die Immobilie umfassend saniert. In diesem Zuge erfolgten unter anderem der Ausbau des Dachraumes, die Wärmedämmung der Fassade, die Neueindeckung des Daches sowie der Einbau von Rollläden. Im Jahr 2016 wurden zudem moderne Fenster mit Isolierverglasung eingebaut. Dennoch sollten zukünftige Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich Küche und Badezimmer, einplanen,

um das Haus an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 1.116 m<sup>2</sup>. Der gepflegte Garten mit seinen Obstbäumen schafft eine idyllische und naturnahe Atmosphäre und bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Ergänzt wird der Garten durch ein Gewächshaus für die Anzucht eigener Pflanzen sowie einen praktischen Schuppen, der ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Werkzeuge oder Fahrräder bietet. Hier genießen Sie Ruhe, Freiraum und ein wunderschönes grünes Umfeld.

Laut mündlicher, unverbindlicher Auskunft des Bauamts Berlin-Treptow-Köpenick kann das Grundstück geteilt und zusätzlich bebaut werden.

Auch die Anbindung überzeugt: Nur ca. 150 Meter entfernt befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 263. Von hier aus erreichen Sie den S-Bahnhof Grünau in nur etwa neun Minuten. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linien S46 und S8, wodurch sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Umland bequem erreichbar sind.

Dieses Haus verbindet wohnlichen Charme, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Grundstück – ideal für alle, die naturnah wohnen möchten.

**Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf**

## **Detalhes do equipamento**

- PV-Anlage
- teilweise elektrische Rollläden
- Parkett und Laminat in den Wohnräumen
- Garage
- Gewächshaus
- Schuppen

**Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf**

## **Tudo sobre a localização**

### **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.

**Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26068033 - 12526 Berlin / Bohnsdorf - Bohnsdorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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