

Berlin / Bohnsdorf

Stilvolles Einfamilienhaus mit traumhaften Aussichten auf großem liebevoll angelegtem Grundstück

CODICE OGGETTO: 25068027



PREZZO D'ACQUISTO: 619.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

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 m²
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	619.000 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 m²
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®



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



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

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 m², 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 m² 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 m² 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/(m²*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