Berlin / Bohnsdorf

Charmante Stadtvilla mit Potenzial – Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 25068015

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 1.086 m^2

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

At a glance

Property ID	25068015
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1934
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	545.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m²

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	20.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	301.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

The property

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

A first impression

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1934 besticht durch seinen klassischen Villenstil und sein großzügiges Platzangebot. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.086 m² bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage und die solide Bauweise machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien mit Leidenschaft für historische Architektur. Die Hochparterre-Wohnung ist über eine gemütliche Veranda zugänglich. Sie verfügt über einen einladenden Flur, zwei großzügige Zimmer, eine geräumige Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Badezimmer. Die hohen Decken und der klassische Schnitt verleihen den Räumen eine besondere Wohnatmosphäre. Die Wohnung im Obergeschoss spiegelt den Grundriss der unteren Etage wider. Auch hier befinden sich zwei helle und große Zimmer, eine Küche mit Speisekammer sowie ein Badezimmer. Beide Einheiten bieten durch ihre gut platzierten Fenster helle und freundliche Räume mit angenehmer Lichtstimmung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie Platz für eine Waschküche oder Hobbyräume. Das Dachgeschoss präsentiert sich als weitläufige Fläche mit großem Ausbaupotenzial. Hier könnte beispielsweise ein attraktives Studio entstehen. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, was neue Eigentümer vor die Möglichkeit stellt, ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die Substanz des Hauses ist solide, sodass eine Sanierung nach eigenen Vorstellungen erfolgen kann. Das Zweifamilienhaus lässt sich bei Bedarf in ein geräumiges Einfamilienhaus umwandeln. Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für eine grüne Oase oder einen repräsentativen Garten. Eine massive Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet sicheren Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und gute Erreichbarkeit auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Diese historische Stadtvilla mit ihrem besonderen Charme und ihren vielfältigen Möglichkeiten ist ein einzigartiges Angebot für Liebhaber klassischer Architektur. Mit einer durchdachten Modernisierung kann dieses Haus zu einem stilvollen Zuhause werden. Lassen Sie sich von dem Potenzial dieses Hauses begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

All about the location

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. INFRATRUKTUR/ 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.

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 301.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

Property ID: 25068015 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 Berlin - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com