

Berlin / Bohnsdorf

# Stilvolles Schmuckstück über 2 Etagen in attraktiver Wohnlage

Property ID: 24068046



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

LIVING SPACE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

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

Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## At a glance

Property ID	24068046
Living Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1933

Rent price	On request
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	168.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.02.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property





Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property





Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## The property



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com




**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Makler**

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

**T.: 030 - 65 66 05 000**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**Von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick**  
IM TEST: 2.984 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | treptow.koepenick@von-poll.com



Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## A first impression

Willkommen in dieser stilvollen Wohnung in einer repräsentativen Stadtvilla, die urbanes Wohnen mit klassischem Charme verbindet. Die großzügig gestaltete Wohneinheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet höchsten Wohnkomfort. Sie ist ab dem 01.01.2025 bezugsfertig. Hauptmerkmale der Wohnung: Raumaufteilung: Die Ebene im Obergeschoss verfügt über zwei großzügige Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein lichtdurchfluteter Wintergarten als auch ein geräumiges Bad mit Badewanne und Fenster. Die Ebene im Dachgeschoss punktet mit einer modernen, hellen Atmosphäre und umfasst ein Schlafzimmer, einen Wohn- und Essbereich mit Pantry-Küche sowie ein stilvolles Dusch- und Wannenbad mit Velux-Fenster. Der westlich ausgerichtete Dachterrassenbereich bietet einen fantastischen Blick über die Nachbarschaft und lädt zum Verweilen ein. Wichtige Mietinformationen: - Mindestmietdauer: 3 Jahre - Vermietung: Die Wohnung wird möbliert vermietet. - Zusätzlicher Stauraum: Ein Gartenhäuschen steht als Abstellraum zur Verfügung und ein kleiner Dachboden kann über eine Klappleiter erreicht werden. - Ein Waschmaschinenanschluss ist in der Wohnung vorhanden. - Leider sind Haustiere nicht erwünscht.

Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Details of amenities

- voll möblierte Wohnung auf zwei Ebenen
- Bad im OG mit Badewanne und Fenster
- Bad im DG mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Wintergarten mit Westausrichtung
- Dachterrasse mit Westausrichtung

Property ID: 24068046 - 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. **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.



Property ID: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 168.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24068046 - 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](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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