

Berlin / Bohnsdorf

Stilvolles Schmuckstück über 2 Etagen in attraktiver Wohnlage

CODE DU BIEN: 24068046



www.von-poll.com

SURFACE HABITABLE: ca. 132 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24068046	Prix de loyer	Sur demande
Surface habitable	ca. 132 m ²	Type	Maisonette
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2005
Etage	2	État de la propriété	Bon état
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, Bloc- cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1933		

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	168.10 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.02.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 168.10 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24068046 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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