



Berlin / Bohnsdorf: modernisiertes Einfamilienhaus auf großem Grundstück - UWE G. BACHMANN

Einfamilienhaus in 12526 Berlin / Bohnsdorf

Sie möchten sofort und online die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?



Daten im Überblick

Objektart:	Haus
Objektyp:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kauf
Wohnfläche:	131,00 m ²
Nutzfläche:	16,00 m ²
Kaufpreis:	280000,00 EUR
Baujahr:	1925
Provision:	7,14 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Energieausweistyp:	Endenergiebedarf
Energieausweis gültig bis:	2024-10-14
Endenergiebedarf:	232,70
Energieeffizienzklasse:	G



Objektbeschreibung:

Dieses Objekt wird über BACHMANN Immobilien im Alleinauftrag angeboten.

Das ca. 1925 errichtete, im Laufe der Zeit erweiterte und modernisierte Einfamilienhaus mit Teilkeller befindet sich an einer befestigten Straße auf einem ca. 881 m² großen Grundstück. Auf insgesamt ca. 131 m² Wohnfläche bietet Ihnen dieses Haus sechs Zimmer, verteilt auf zwei Wohnebenen.

Erdgeschoss:

Über einen gepflasterten Weg erreichen Sie den Hauseingangsbereich, der sich an der rechten Seite des Hauses befindet. Hier werden Sie zunächst von der gefliesten Diele in Empfang genommen.

Linksseitig der Diele finden Sie das Wannenbad vor, das 2015 komplett modernisiert wurde und nun über eine Fußbodenheizung verfügt. Das Badezimmer bietet Ihnen eine eingeflieste Badewanne, eine ebenerdige Vollglasdusche mit Massagefunktion, ein leicht abgegrenztes WC, ein Handwaschbecken und ein neues Fenster. Zusätzlich befindet sich hier die Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung.

Die Diele führt sie in einen Flur mit Einbauschränk. Dieser bietet Ihnen Platz für Ihre Habseligkeiten und beherbergt die Hauselektrik. Außerdem finden Sie hier den Treppenaufgang in das Dachgeschoss vor. Unter der Treppe steht Ihnen nicht nur weitere Abstellfläche, sondern auch der Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Vom Flur aus erreichen Sie das erste Zimmer, das derzeit als Kinderzimmer genutzt wird. Dieses ist, ebenso wie der Flur, mit Laminat ausgestattet.

Neben dem ersten Kinderzimmer befindet sich die Einbauküche. Hier stehen Ihnen ein Geschirrspüler, eine Umlufthaube und ein Gasherd mit Backofen zum Zubereiten köstlicher Gerichte zur Verfügung.

Genießen können Sie die Köstlichkeiten im Esszimmer, welches sich linkerhand vom Flur befindet. Dieses ist ebenfalls mit hellem Laminat ausgestattet. Das Esszimmer ist ein Durchgangszimmer und gewährt Ihnen den Zugang zum Wohnzimmer. Dieses ist dank der Fenster an zwei Seiten stets sehr hell. Die Außenrollläden, die teilweise elektrisch bedienbar sind, ermöglichen es Ihnen, die Helligkeit ganz nach Ihren Vorstellungen zu regulieren. Das Wohnzimmer ist das Highlight dieser Immobilie. Mit der integrierten Deckenbeleuchtung und dem funktionsfähigen Kachelofen können Sie hier romantische Abende zu zweit oder entspannte Spielabende mit der ganzen Familie verbringen. Darüber hinaus bietet Ihnen das Wohnzimmer einen Zugang zur überdachten Terrasse.

Rechtsseitig von der Diele im Erdgeschoss aus gelangen Sie in den beheizbaren Hobbyraum, der zurzeit als Gästebereich genutzt wird. Eine neue Tür mit Lichtausschnitt gewährt Ihnen einen Zugang auf das Grundstück.

Über eine Bodenluke im Hobbyraum erreichen Sie den kleinen Versorgungskeller, indem sich einige der Hausanschlüsse befinden.

Dachgeschoss:

Über die Treppe im Flur des Erdgeschosses erreichen Sie das Dachgeschoss. Alle drei Zimmer dieser Wohnebene sind vom Flur aus erreichbar. Linkerhand befindet sich das zweite Kinderzimmer, das über einen Laminatfußboden verfügt.

Das dritte Kinderzimmer ist das kleinste Zimmer dieser Etage und verfügt über ein Handwaschbecken. Daher kann es auch als Gästezimmer oder Arbeitszimmer gut genutzt werden.

Vollendet wird das Raumangebot im Dachgeschoss durch das Schlafzimmer. Dieses wurde erst 2014 renoviert und bietet Ihnen zusätzlich einen begehbaren, tagesbelichteten Kleiderschrank.



Außenbereich:

Das ca. 881 m² große, eingefriedete Grundstück bietet Ihnen viele Möglichkeiten, sich gärtnerisch auszuleben. Einige Obstbäume, Sträucher und Koniferen sind bereits vorhanden. Der Zaun zur Straßenseite hin wurde 2016 erneuert und bietet Ihnen nun ein fernbedienbares Zufahrtstor, das Sie direkt zur Garage und den PKW-Stellplätzen führt. Die Stellplätze wurden zusammen mit der Zaunanlage im Jahr 2016 angelegt und mit Pflastersteinen befestigt. Nun können Sie hier insgesamt drei Fahrzeuge abstellen. Die Garage dient hauptsächlich als Werkstatt, bietet aber zusätzlich Platz für einen kleinen PKW. Angrenzend an die Garage finden Sie einen Unterstand vor. Hier können Sie Ihre Fahrräder und Gartengeräte verstauen. Ein weiterer befestigter Unterstand grenzt an das Haus an und dient derzeit als Wäscheplatz.

Auf dem Freisitz mit befestigter, offener Feuerstelle können Sie entspannte Abende mit Freunden verbringen und dabei den Anblick Ihres Gartens genießen.

Der hintere Bereich des Gartens ist von der Straße her nicht einsehbar. Hier befindet sich die überdachte Terrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus erreichen. Auch der Pool mit Pooltechnik ist hier zu finden.

Lage:

Bohnsdorf ist ein Berliner Ortsteil im Südwesten des Bezirks Treptow-Köpenick. Der Ortsteil grenzt im Norden an Altglienicke, im Osten an Grünau und im Süden an die Gemeinde Schönefeld. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Nach kurzem Fußweg erreichen Sie eine Buslinie, die Sie zu den S-Bahnhöfen Grünau oder Schönefeld bringt. Gute Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie Schulen, Kitas und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die Anbindungen zum Flughafen und zur Autobahn sind gut zu erreichen. So gelangen Sie am Autobahndreieck Treptow auf die Bundesautobahn 117, die Anschluss an den Berliner Ring bietet.

Hinweis: Sie möchten die Objektanschrift zu dieser Immobilie erfahren?

Einfach diesen Link in Ihren Browser kopieren:<http://bachmann-immobilien.de/onlineadressabfrage/?Y=KJ944-2>

Ausstattung:

Ausstattung:

Die Wärme- und Warmwasserversorgung gewährleistet eine Gasbrennwerttherme, die sich im Wannenbad befindet.

Die Fußböden im Erdgeschoss sind zum Teil gefliest oder mit Laminat versehen. Im Hobbyraum wurde PVC verlegt.

Im Dachgeschoss ist ebenfalls Laminat verlegt. Das Schlafzimmer ist jedoch mit Auslegware ausgestattet.

Die Fenster im Erdgeschoss verfügen zum Großteil über Außenrollläden, die teilweise mechanisch und teilweise elektrisch bedient werden können.

Im Wohnzimmer, im Esszimmer, im Schlafzimmer und im Hobbyraum ist ein SAT-TV-Anschluss vorhanden.

Das Einfamilienhaus wurde 1925 errichtet und 1936 sowie 1962 / 1963 erweitert. Seit 2014 wurde mit den Modernisierungsmaßnahmen begonnen, diese sind jedoch noch nicht ganz abgeschlossen.

Folgende Modernisierungen wurden u.a. durchgeführt:

- ca. 2014 wurde die Gasbrennwerttherme im Wannenbad installiert
- ca. 2014 wurde ein Teil der Elektrik erneuert



- ca. 2014 wurden einige neue Fenster und Türen installiert
- ca. 2014 wurde der begehbare Kleiderschrank eingebaut
- ca. 2015 wurden die Fußböden im Erdgeschoss erneuert
- ca. 2015 wurde das komplette Badezimmer modernisiert
- ca. 2016 wurde die Zaunanlage zur Straßenseite hin mit pulverbeschichteten Anthrazit-Gitterstäben und fernbedienbarem Zufahrtstor erneuert
- ca. 2016 wurden die PKW-Stellplätze angelegt und gepflastert
- ca. 2016 wurde die Außenfassade neu verputzt und angestrichen
- ca. 2016 wurden die Flachdächer inklusive Wärmeisolierung als Doppeldach erneuert

Sonstiges:

Erschließung:

Erschließung im Haus: Strom, Stadtwasser, Kanalisation, Erdgas, Telefon

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor, Endenergiebedarfskennwert: 232,70 kWh/(m²*a), gültig bis 14.10.2024.
Baujahr laut Energieausweis 1925.

Hinweis: Verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck von diesem Angebot durch das bereitgestellte Immobilienvideo und dem virtuellen 360°-Rundgang.

Videomakler.TV ermöglicht Ihnen die Onlinebesichtigung unter www.BACHMANN-Immobilien.de, Objekt KJ944-2..



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN von Bachmann Immobilien GmbH

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor schriftlich eingeholt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Information weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Maklerprovision

Die Maklerprovision ist bei Vertragsabschluss fällig.

§ 3 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 4 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 5 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

§ 7 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 8 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.