



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

**ZFH oder EFH: 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt  
auf 3 Etagen + ggf. weitere Bebaubarkeit  
warten auf Sie!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSOK_2401	<b>Datum:</b>	16.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Ort:</b>	12526 Berlin / Bohnsdorf	<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	882,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,5	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	648.000,00 €	<b>Provision:</b>	5,7% (inkl. der gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	--------------	-------------------	--

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2026-05-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	B
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	58.40 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties	<b>Name:</b>	Miriam Karré
<b>Straße:</b>	Regattastraße 100	<b>Ort:</b>	12527 Berlin
<b>Telefon:</b>	030/25740481	<b>E-Mail:</b>	miriam.karre@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht dieses 2016 in Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 190 m<sup>2</sup>. Unkompliziert lassen sich die zwei Wohneinheiten zu einer Einheit zusammenschließen, sodass die Immobilie auch als klassisches Einfamilienhaus hervorragend geeignet ist. Jede Ebene des Hauses verfügt über ein Badezimmer sowie (mindestens) einen Küchenanschluss. Dadurch wäre hier ein Generationswohnen ebenfalls unkompliziert möglich. Sowohl das Souterrain als auch die beiden darüber liegenden Etagen werden angenehm per Fußbodenheizung beheizt. Eine Solaranlage zur zusätzlichen Unterstützung der Warmwasserbereitung ist ebenfalls vorhanden.

Das Gebäude befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit aktuell viel Gartenanteil. Über die 2019 errichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> sowie einer südwestlichen Ausrichtung erhält man einen Blick über den gesamten Garten. Der Eigentümer hatte in der Vergangenheit eine weitere Bebauung des Grundstücks im hinteren Teil vorgesehen. Mit seiner Planung erhielt er hier damals 2021 eine Baugenehmigung. Da der Bau nicht gestartet wurde, ist die Genehmigung jedoch abgelaufen. Sollte eine weitere Bebauung gewünscht sein, müsste dies z. B. per Bauvoranfrage beim Bauamt Köpenick auf eigene Kosten abgeklärt werden. Weder der Verkäufer noch wir als Maklerunternehmen haben eine Bauvoranfrage an das Bauamt Köpenick gestellt und geben daher keine Gewähr dafür, dass eine weitere Bebauung erneut genehmigt wird.

Die Immobilie zeigt sich zusammenfassend in einem gepflegten Zustand und weist unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten, Potenziale sowie auch reichlich Platz für die gesamte Familie als Generationshaus auf. Fehlen also nur noch Sie und Ihre eigenen Vorstellungen!

## Lage:

---

Bohnsdorf ist der südlichste Ortsteil des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick. Im Norden grenzt der Ortsteil an Altglienicke, im Osten an Grünau und im Süden an die Gemeinde Schönefeld. Im Südwesten ragt außerdem ein kleiner Teil des Flughafens Berlin-Schönefeld in das Siedlungsgebiet hinein. In der Bebauung dominieren Einfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen das Erscheinungsbild. Um 1913/14 entstand im nördlichen Bereich von Bohnsdorf die Gartenstadt Falkenberg mit etwa 800 Wohneinheiten. Die Siedlung wurde 2008 vom Land Berlin für das Weltkulturerbe der UNESCO nominiert und ist heute die älteste der 6 Unesco-Weltkulturerbe-Siedlungen Berlins. Wegen ihrer bunten Farben wird sie auch Tuschkastensiedlung genannt. Einrichtungen des täglichen Lebens findet man innerhalb von Bohnsdorf verteilt – vorwiegend jedoch in den dem nördlichen Teil, weg vom Flughafen. So findet man hier eine Vielzahl von Supermärkten, medizinischen Einrichtungen, Apotheken, Banken, zwei Schulen sowie mehrere Kindergärten. Auch das Strandbad Grünau ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Bohnsdorf ist über die S-Bahnen S45, S9 (Stationen: Altglienicke, Grünbergallee), S8, S85 und S46 (Station: Grünau) mit der Berliner City verbunden. Außerdem verkehren mehrere Buslinien. Die B179 schafft eine Verbindung mit dem Stadtzentrum Berlins sowie umliegenden Nachbarorten in Brandenburg, wie beispielsweise Königs Wusterhausen. Über die Autobahnzufahrt Dreieck Treptow gelangt weitergehend auf die A 113, welche einen Anschluss an den Berliner Ring gewährleistet.

Wer also in Bohnsdorf wohnt, genießt eine dörfliche Idylle am Stadtrand der deutschen Hauptstadt, während er dank der guten Anbindungen schnell und einfach die Innenstadt erreicht.

## Ausstattung:

---

Die Immobilie ist aktuell in zwei separate Einheiten unterteilt. Gegebenenfalls ließe sich der Büroraum durch den separaten Eingang ebenfalls eigenständig als dritte Einheit vermieten. Das Objekt lässt sich durch entfernen einer Trockenbauwand im Erdgeschoss auch optimal als EFH nutzen. Das Zimmer mit Küche könnte in diesem Fall dann als zusätzliches Zimmer genutzt werden. Im Obergeschoss hätte man dann statt zwei Zimmer, Küche und einem halben Zimmer zwei vollwertige plus zwei halbe Zimmer.

Aktuell gestaltet sich die Raumaufteilung wie folgt:

ERDGESCHOSS (abgeschlossene Wohneinheit)

- Flur
- Büroraum (Straßenfront + separater Zugang von außen)
- Wohnbereich (zusätzl. Küchenanschluss vorhanden)
- Küche
- Duschbad
- separates Gäste WC

OBERGESCHOSS (abgeschlossene Wohneinheit)

- Flur
- Zimmer 1
- Zimmer 2 (mit Zugang zum halben Zimmer)
- halbes Zimmer (bisher genutzt als geräumige Ankleide)
- Küche
- Vollbad

SOUTERRAIN

- Flur
- Raum 1
- Raum 2 mit Küchenanschluss und Zugang zum Duschbad
- HWR

## Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis, einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Flur EG



Büro EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Vollbad OG



Hobbyraum mit Küchenanschluss Souterrain



Grundstücksansicht

