

Exposé

Bungalow in Berlin

**neu sanierter Bungalow, mit Wärmepumpe, auf
Erbbaurecht in Berlin-Bohnsdorf**



Objekt-Nr. OM-405165

Bungalow

Verkauf: **259.000 €**

Grünbergallee 30
12526 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	576,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sonniger Bungalow in ruhiger Lage – Berlin-Bohnsdorf

Herzlich willkommen – Welcome – Bienvenue – Hoş geldiniz

in Berlin-Bohnsdorf (12526), einem ruhigen und grünen Ortsteil mit hervorragender Anbindung an Rudow und die Berliner Innenstadt.

Auf einem ca. 580 m² großen Erbbaugrundstück befindet sich dieser moderne, offen gestaltete Bungalow mit ca. 101 m² Wohnfläche. Das Haus bietet 4 Zimmer, einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie eine hochwertige Ausstattung.

Besonders überzeugend: die nagelneue, leistungsstarke Wärmepumpe für energieeffizientes und zukunftssicheres Wohnen. Die sonnige Südterrasse und die ruhige Lage laden zum Entspannen ein – mit viel Privatsphäre und angenehmer Nachbarschaft.

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger:

Dank sehr guter Vermietbarkeit ist eine Bruttorendite von ca. 6,8 % möglich.

Eckdaten auf einen Blick

ca. 101 m² Wohnfläche

4 Zimmer

ca. 580 m² Grundstück

Südterrasse, viel Sonne

Neue Wärmepumpe

Ruhige Lage, sehr gute Infrastruktur

Sehr gute Anbindung an Bus, Bahn & Auto

Erbbaurecht

Laufzeit: 99 Jahre ab 2002

Restlaufzeit: ca. 75 Jahre

Erbpacht: ca. 400 € / Monat

Einziehen, wohlfühlen oder clever investieren – diese Immobilie bietet beides.

Ausstattung

✧* Ausstattung & Technik – hochwertig & modern

Wärmedämmverbundsystem (12 cm)

Kunststoff-Isowenster, 2-fach verglast (GEG-konform)

Fußbodenheizung, teilweise ergänzt durch Heizkörper

Moderne Wärmepumpe zur effizienten Wärmeabgabe

Zusätzlicher Kamin

Elektrik komplett erneuert

LED-Einbauspots im Wohnbereich und Bad

Bad & Innenausbau

Bad mit Natursteinfliesen

Wandhängendes WC

Hochwertige Armaturen

Glasabtrennung der Duschkabine

Laminatfußboden in hellem Eichenholzton

Küchenbereich mit Fliesenspiegel aus großformatigen Marmorplatten

Dach & Außenbereich

Dacheindeckung neu (Polymerbitumenbahn, harte Bedachung)

Dachentwässerung neu (Zinkblech)

Umlaufender Dachtraufkasten schieferverkleidet

Integrierte Außenspots für stimmungsvolle Beleuchtung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigung

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Gerne nehmen wir uns Zeit für eine ruhige und ausführliche Besichtigung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben zu Flächen, Maßen, Preisen und Ausstattungsmerkmalen wird keine Haftung oder Gewähr übernommen.

Dargestellte Innenausstattungen, Möblierungen und Außenansichten dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung.

Lage

Lage & Infrastruktur – ideal für Eigennutzer und Mieter

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage in Berlin-Bohnsdorf mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr.

U-Bahn Rudow in ca. 8 Minuten erreichbar

S-Bahn Adlershof in ca. 7 Minuten

S-Bahn Grünbergallee in unmittelbarer Umgebung

Buslinie 163 direkt vor Ort (Richtung U-Bahn Rudow, S-Bahn Schönefeld & Grünau)

B96a sowie A113 schnell und direkt erreichbar

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet:

Supermärkte (z. B. EDEKA-Zentrum ca. 1 km, IKEA ca. 1 km), Baumarkt ca. 500 m, Gastronomie, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kitas, Grundschule und Oberschule sind fußläufig erreichbar – ein großer Pluspunkt für Familien und langfristige Vermietbarkeit.

Zahlreiche Naherholungsgebiete wie Wälder, Seen (u. a. Seddiner See, Dahme) sowie das Strandbad Grünau sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



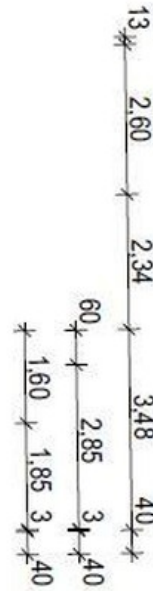
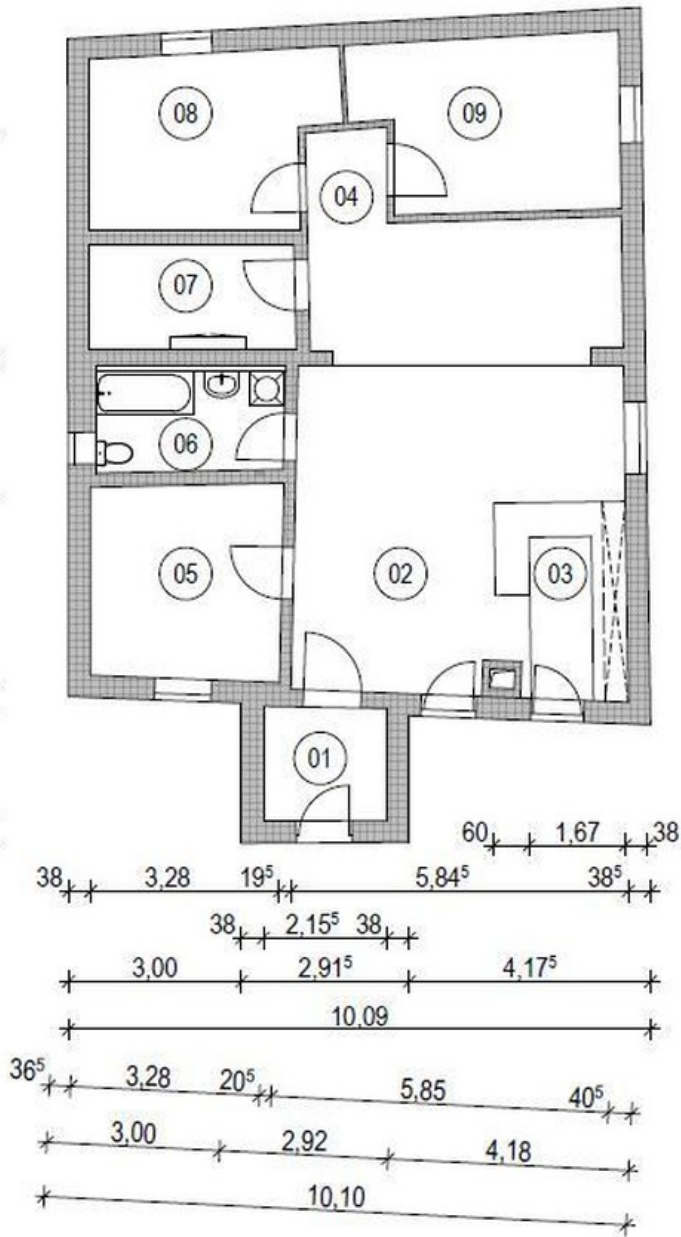
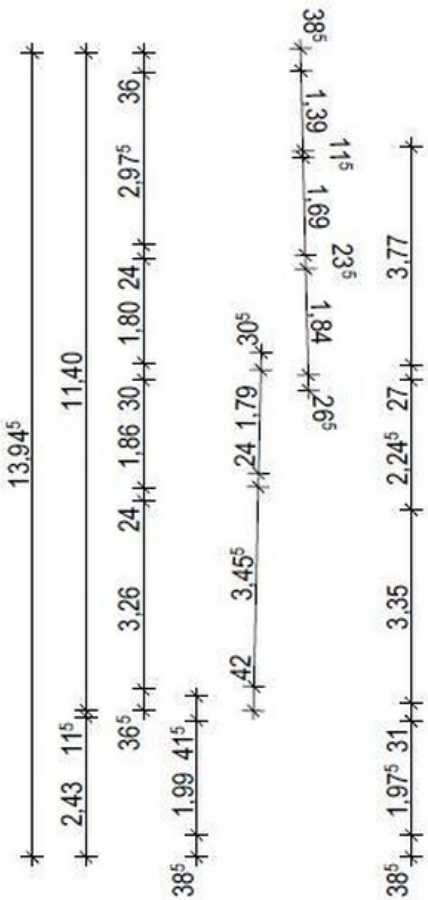
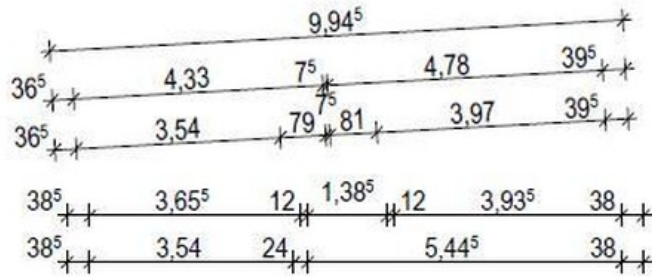
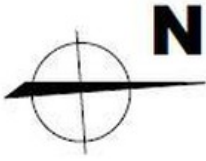
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Lagebeschreibung