

# Exposé

## Einfamilienhaus in Berlin

### Charmantes Einfamilienhaus mit zwei Garagen und großem Garten – Ihr neues Zuhause in Bohnsdorf



Objekt-Nr. OM-447072

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Stabler

Sandbacher Weg 7  
12526 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	579,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit Charme und vielfältigen Möglichkeiten. Diese Immobilie vereint eine angenehme Wohnatmosphäre mit einem großzügigen Grundstück und bietet damit den idealen Rahmen für individuelles Wohnen.

Auf ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Geborgenheit und Funktionalität harmonisch miteinander verbindet. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der den Übergang in den Wohnbereich angenehm gestaltet und dem Haus eine besondere Note verleiht.

Ein echtes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit ca. 579 m<sup>2</sup> – ein Ort, an dem sich Ruhe, Privatsphäre und persönliche Gestaltungsideen wunderbar vereinen lassen. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

## Ausstattung

- Großzügiges Grundstück mit viel Raum zur Entfaltung
- gut geschnittene ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit vielseitigen Möglichkeiten
- Zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze – ideal für Komfort und Flexibilität
- Terrasse als Rückzugsort im Grünen
- Voll unterkellert – viel Platz für Hobbys, Vorräte oder kreative Nutzung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten

## Sonstiges

Provisionsfrei für den Käufer

Die Vermarktung der Immobilie erfolgt im Auftrag unseres Kunden. Für Sie als Käufer fallen keine Maklerprovisionen an.

Ihr Ansprechpartner

Frank Stabler

Immobilienmakler

Mobil: 0178 / 813 84 94

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

(zertifiziert nach DIN ISO 17024 / PersCert)

Kurze Straße 4

04683 Naunhof

Ein Besichtigungstermin des Objekts kann nach Absprache u.a. mit den derzeitigen Mietern gerne durchgeführt werden.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben und Preise sind unverbindlich und freibleibend. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr, gefertigt.

Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst nach Gegenzeichnung durch den Eigentümer zustande.

## Lage

Der Berliner Ortsteil Bohnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick präsentiert sich als attraktive Wohnlage für Familien und Pendler. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahn A113 sowie gut ausgebaute regionale Straßen gelangt man schnell in die Berliner Innenstadt. Der nahe gelegene Flughafen BER rundet die Mobilitätsvorteile ab.

Die Infrastruktur ist umfassend: Supermärkte, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind in der Umgebung vorhanden und decken den Alltag zuverlässig ab. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen ist gut aufgestellt – ideal für Familien.

Bohnsdorf hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, ohne dabei seinen ruhigen, grünen und fast kleinstädtischen Charakter zu verlieren. In einem der begehrten Wohngebiete reiht sich deine Immobilie zwischen gepflegten Einfamilienhäusern, privaten Gärten und wenig Durchgangsverkehr – eine angenehme, sichere Atmosphäre.

Auch das Freizeit- und Naturangebot überzeugt: Zahlreiche Grünflächen und Wälder sowie wassernahe Abschnitte bieten Blick ins Grüne, Raum für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten.

Insgesamt verbindet Bohnsdorf die Nähe zur pulsierenden Metropole Berlin mit einem ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Wohnumfeld – eine Kombination, die Wohnqualität und Attraktivität in sich trägt. Deine Immobilie profitiert von genau diesem Umfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick ins Grundstück



Blick Straßenseite

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Blick Straßenseite

# Exposé - Galerie



Blick ins Grundstück



Blick ins Grundstück

# Exposé - Galerie



Blick ins Grundstück Rückseite



Blick ins Grundstück

# Exposé - Galerie



Blick ins Grundstück

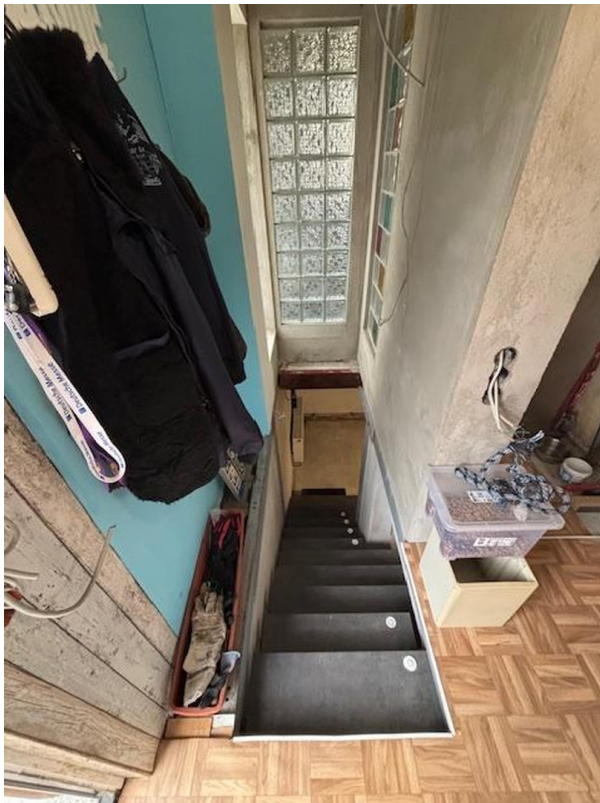


Blick in Eingang

# Exposé - Galerie



Flur



Kellerabgang



Rohbau Bad

# Exposé - Galerie



Rohbau Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Dachboden / Ausbaureserve



Flur mit Gas-Therme

# Exposé - Galerie



Flur mit Gas-Therme



Gas-Therme

# Exposé - Galerie



Flur mit Elektroschrank



Keller

# Exposé - Galerie



Waschkeller mit WC



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Waschkeller mit WC



Waschkeller mit WC und Wanne



Pufferspeicher 150 l

# Exposé - Galerie

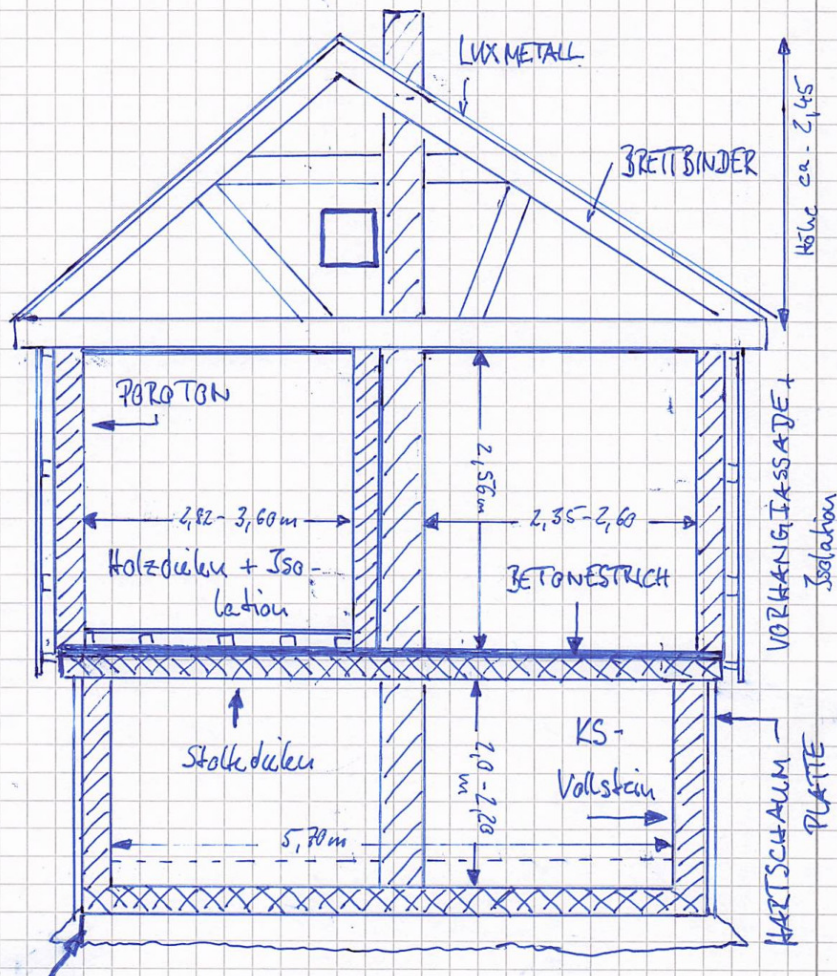


Garagen

# Exposé - Grundrisse

Schnittzeichnung Bohndorf

Sandbacher Weg 7



STREIFENFUNDAMENT, BETON 30 cm BODENPLATTE

TEILUNTERKELLERUNG ALT Höhe 2,0m NEU 2,20

6,70 m

Hausbreite inkl. Fassade ohne Dach

# Exposé - Grundrisse

