

**EXPOSÉ / BEISPIEL**

# IHR CHARMANTES EIN- FAMILIENHAUS IN TOP-LAGE

---

**INKLUSIVE WINTERGARTEN!**

Berlin Bohnsdorf





## IHRE IMMOBILIE

- ✓ Typ Einfamilienhaus
- ✓ Adresse [REDACTED] Berlin Bohnsdorf
- ✓ Baujahr 1995
- ✓ Wohnfläche/Nutzfläche 126 m<sup>2</sup> / ca. 40 m<sup>2</sup>
- ✓ Zimmer 5 Zimmer
- ✓ Etagen 2
- ✓ Zustand Gepflegt, Bäder + Küche neu, aus ca. 2020
- ✓ Energieträger Gas
- ✓ Grundstück 440 m<sup>2</sup>
- ✓ Nebenkosten Ca. 330 €

## KAUFPREIS

- ✓ Kaufpreis [REDACTED] €
- ✓ Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

**WOHN-  
GEFÜHL  
MIT  
WINTER-  
GARTEN**

---



# HIGHLIGHTS

- ✓ Familienfreundliche Siedlungslage
- ✓ Nähe zum Flughafen BER
- ✓ Nähe zum S-Bahnhof Grünau
- ✓ A10 in wenigen Fahrminuten
- ✓ Baujahr 1995, Von Holland Haus
- ✓ Klimaanlage aus 2024
- ✓ Moderne Bäder
- ✓ Inkl. moderner Einbauküche
- ✓ Inklusive Wintergarten
- ✓ Gartenhaus für Ihre Kreativität
- ✓ 2 Stellplätze für Ihre Autos
- ✓ Bad mit Wanne und Dusche





# LAGE

## Reiselustige aufgepasst: Ihr Sprungbrett in die Welt!

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist sein Nähe zum Flughafen BER – ideal für Weltenbummler und alle, die es lieben, schnell und unkompliziert in neue Abenteuer zu starten. Stellen Sie sich vor, Sie könnten von Ihrem eigenen Zuhause aus fast die Weltkarte streifen und innerhalb weniger Minuten am Gate zu Ihrem nächsten Urlaub oder Geschäftstermin stehen. Die exzellente Anbindung an den Flughafen verwandelt spontane Wochenendtrips oder die wohlverdiente Auszeit unter Palmen von einem Traum in greifbare Nähe.

Und keine Sorge, dank Doppelverglasung bleibt Ihr zukünftiges Zuhause ein Ruhepol, von dem aus Sie Ihre nächsten Reisen planen können. So wird das Haus zu Ihrem persönlichen Gateway für globale Abenteuer und gleichzeitig zu einem Rückzugsort, an dem Sie die Seele baumeln lassen können.

**\*\*Lage und Umfeld:\*\*** Berlin-Bohnsdorf, gelegen im Südosten Berlins, besticht durch seine harmonische Kombination aus städtischem Wohnen und naturnaher Idylle. Die Nähe zu ausgedehnten Grünflächen und lokalen Erholungsgebieten, wie dem Müggelsee und der Wuhlheide, bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind auch fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

**\*\*Verkehrsanbindung:\*\*** Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit schnellen Verbindungen in das Zentrum Berlins sowie zu den umliegenden Bezirken. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage in Bohnsdorf ermöglicht es Berufspendlern und Familien, das Beste aus beiden Welten zu genießen: Das pulsierende Stadtleben Berlins und die Ruhe eines Vorortes.



***"Ein Haus, perfekt  
für Ihre Familie"***



# MAKRO-LAGE

5 KM

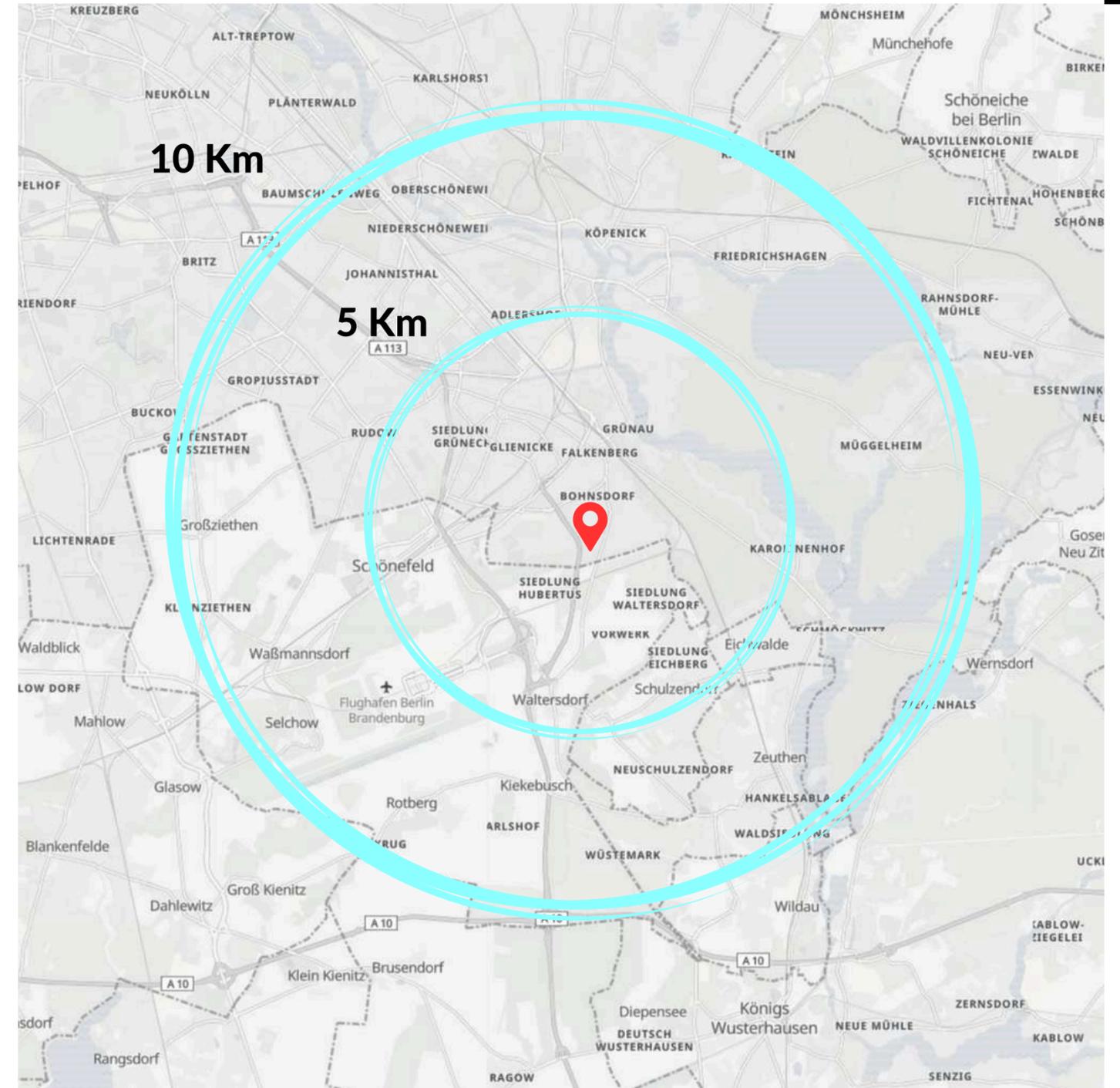


- Müggelsee
- Strandbad Wendenschloss
- Zahlreiche S-Bahn und Bushaltestellen
- BER Flughafen
- HORNBAACH
- Krankenhaus Hedwigshöhe
- Ärzte

10 KM



- Berliner Ring
- TH Wildau
- Königs Wusterhausen
- Zeuthener See (Dahme)





# MICRO-LAGE

## Einkaufen



- Netto | 8 min fußläufig
- EDEKA, NORMA | 4 min
- LIDL, ALDI | 7 min

## Kita / Schulen



- Kita Seepferdchen
- Kindertagespflege Purzelbaum
- Fritz-Kühn-Schule
- Linden-Oberschule

## Highlights



- Kita & Schule in 10 min zu Fuß
- Flughafen BER in 8 min mit Auto
- 24 min bis ins Zentrum Berlins
- 20 min zum Müggelsee

## Freizeit



- Falkenberg Park
- Skaterpark
- Reisen

## Gastronomie

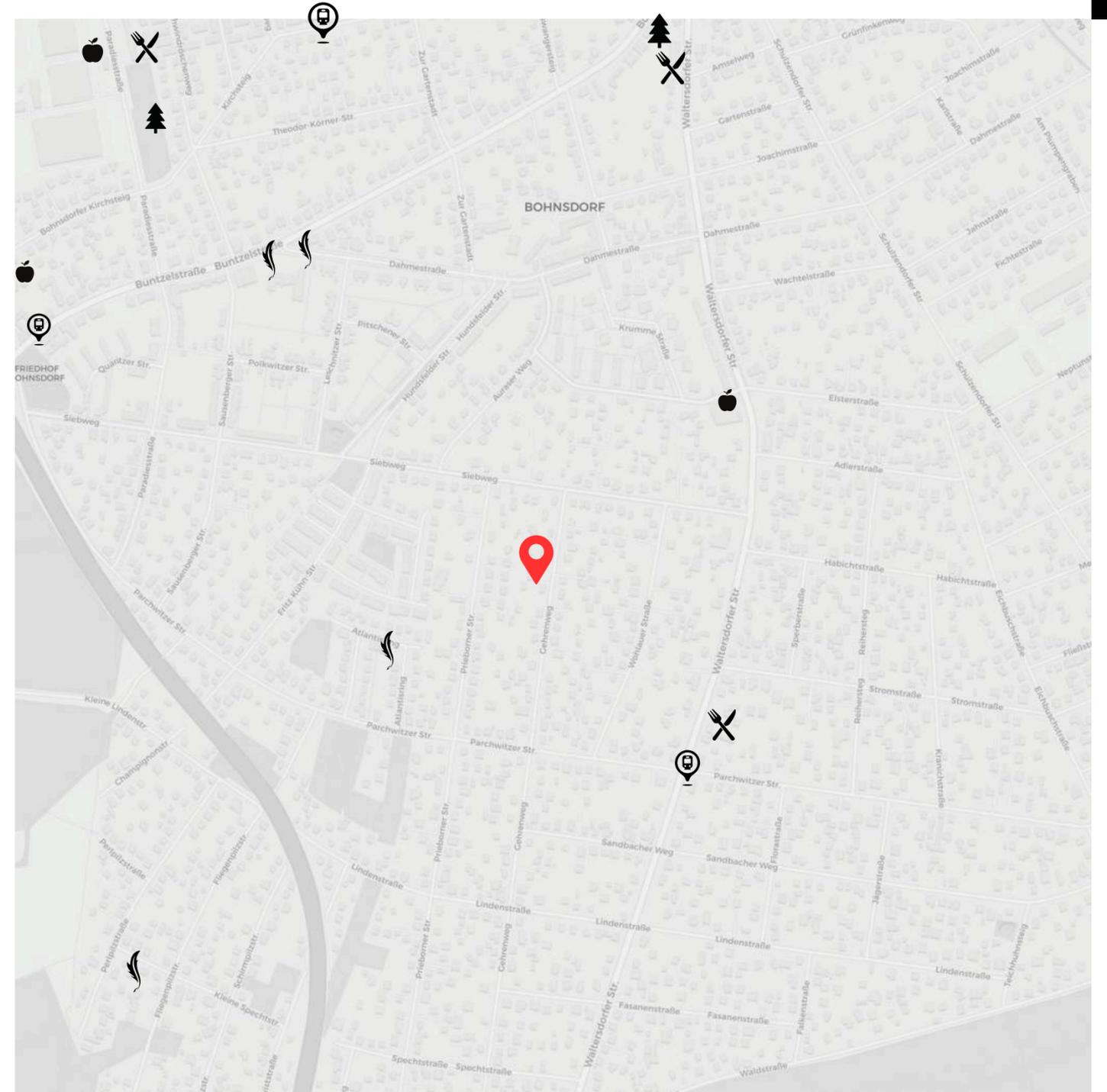


- Minh-Phuong
- Paradies Grill
- La Dolce Vita & IL Porto

## ÖPVN



- Bushaltestelle Bohnsdorf Kirche
- Bushaltestelle Waltersdorfer Str.
- S-Bahn Grünau, S-Altglienicke, S-Grünbergallee





# NACHBARSCHAFT

## Entdecken Sie die Vorzüge von Bohnsdorf!

Willkommen in Bohnsdorf, einem charmanten und ruhigen Stadtteil im Südosten Berlins. Diese Gegend bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen, ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

## Kultur und Gemeinschaft

Bohnsdorf pflegt eine lebendige und freundliche Nachbarschaftskultur. Regelmäßige Veranstaltungen, Feste und Märkte fördern den Gemeinschaftssinn und bieten Gelegenheiten, die Nachbarn besser kennenzulernen und sich in die Gemeinschaft zu integrieren.

## Freizeit und Erholung

Die Umgebung von Bohnsdorf bietet eine Vielzahl von Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Waldsee und das Naturschutzgebiet Königsheide laden zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren ein. Die zahlreichen Grünflächen und Parks bieten Raum für entspannte Nachmittage im Freien. Zudem befinden sich der Müggelsee und die Wuhlheide in unmittelbarer Nähe, die zahlreiche Freizeit- und Erholungsaktivitäten für die ganze Familie bieten.





# ***Ideal für Ihre Familie***



Umgeben von Einfamilienhäusern  
und in Berlin!



# Haus mit Carport





# Inklusive Wintergarten





# Gepflegter Garten





### **Bad x 2 (modern aus 2020)**

Gäste WC im EG  
Bad im OG mit Badewanne  
und Dusche



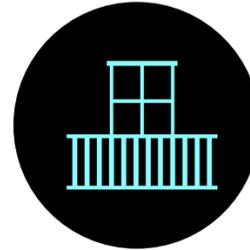
### **Schlafzimmer x 3**

Elternzimmer  
2x Kinderzimmer



### **Küche (modern aus 2020)**

Moderne Einbauküche



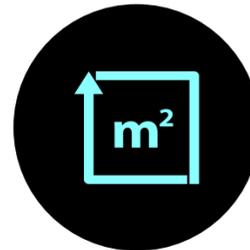
### **Terrasse**

mit kleinem Holzhaus  
im Garten



### **Wohn-Esszimmer**

Inklusive beheiztem  
Wintergarten



### **Wohnfläche/Nutzfläche**

126 m<sup>2</sup>  
40 m<sup>2</sup> (Dachboden)



### **Hobbyraum/Arbeitsplatz**

Platz für kreative Ideen



### **Baujahr**

1995 Von Holland Haus,  
Typ Mylenberg Huse III

# DETAILS



### **Energiedaten**

Verbrauchsausweis gültig  
bis 11.07.2028  
Energieverbrauch: 87,94  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: C



### **Heizung**

Gasheizung



# BESCHREIBUNG

## Charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Bohnsdorf! Dieses attraktive Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1995 in hochwertiger Holzständerbauweise, bietet Ihnen auf einem gepflegten Teilgrundstück von ca. 441 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern ist dieses Haus perfekt für Familien geeignet, die sowohl die Ruhe der Natur als auch die Nähe zur Stadt genießen möchten.

### Erdgeschoss

Lichtdurchfluteter Wohnbereich und moderner Komfort  
Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zum Wintergarten besticht. Dieser beheizbare Wintergarten, erbaut ca. 1998, wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz, an dem Sie unabhängig von Wetter und Jahreszeit entspannen können. Die moderne Einbauküche ist mit allem ausgestattet, was Sie für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten benötigen und bietet direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Anschluss an das Carport. Ein Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

### Obergeschoss

Rückzugsorte für die ganze Familie  
Das Obergeschoss bietet vier gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer. Das Vollbad mit Badewanne und Dusche lädt zum Entspannen ein.

## Außenbereich: Gartenparadies und praktische Extras

Der Außenbereich dieses Hauses lässt keine Wünsche offen. Der gepflegte Garten mit Terrasse ist ideal für gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien. Ein Carport bietet Ihrem Fahrzeug Schutz und ist über einen Seiteneingang direkt mit dem Haus verbunden. Zusätzlich gibt es ein kleines Holzhaus, das als Hobbyraum oder Gästeunterkunft genutzt werden kann. Die Klimaanlage aus dem Jahr 2024 sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima, während die elektrischen Jalousien im Erdgeschoss bequem per App gesteuert werden können.

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und naturnaher Idylle. Mit seiner hervorragenden Ausstattung, der praktischen Aufteilung und dem einladenden Außenbereich ist es der ideale Ort, um sich niederzulassen und das Leben zu genießen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

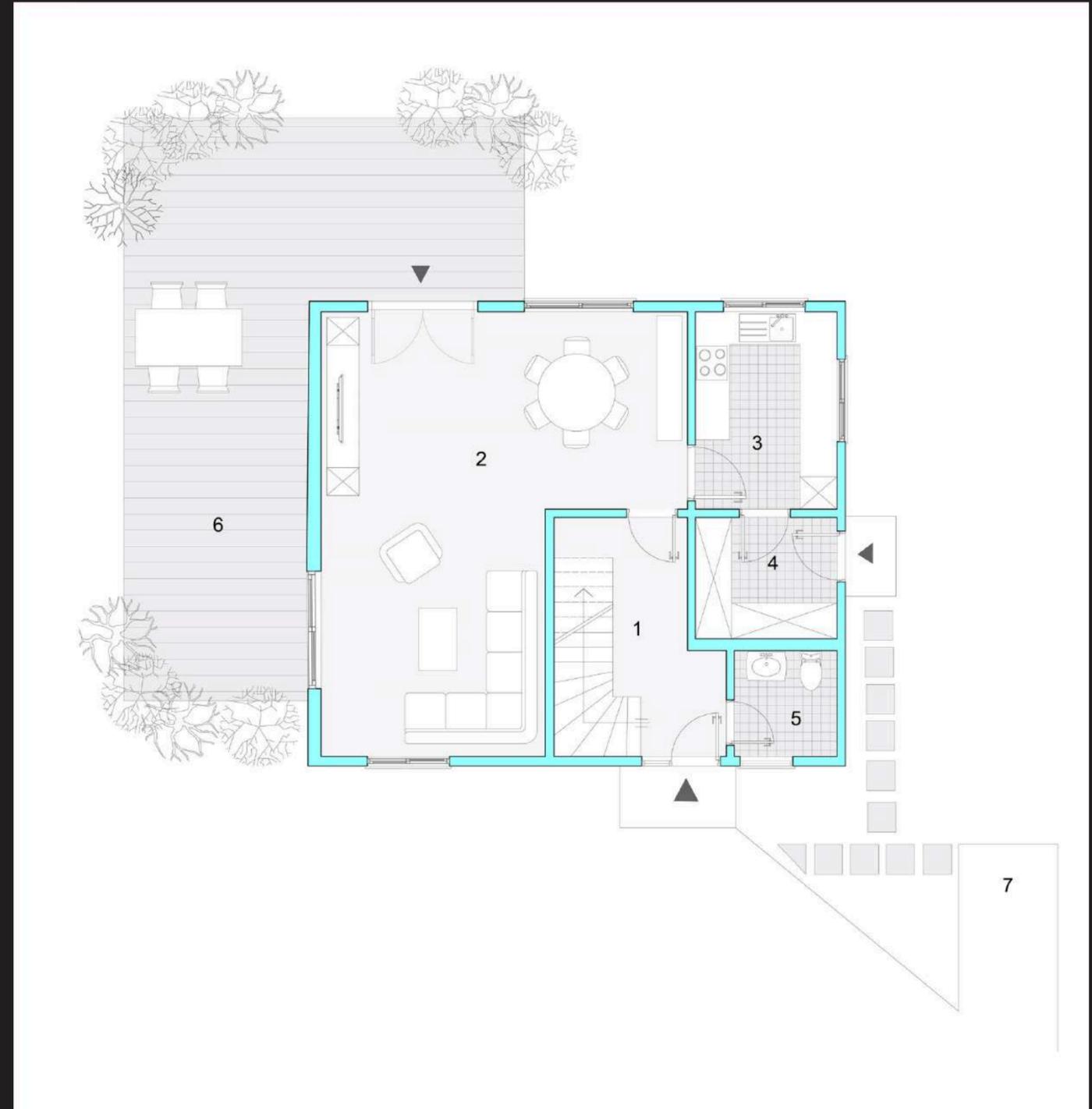
Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von der Qualität und dem Charme dieses Hauses begeistern.



# GRUNDRISS EG

ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<b>1</b>	Flur	7,29 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Wohn-Esszimmer	36,85 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Küche	8,44 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Abstellraum	4,94 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Gästebad	3,37 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Wintergarten (ohne Terrasse)	15,69 m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Stellplatz	

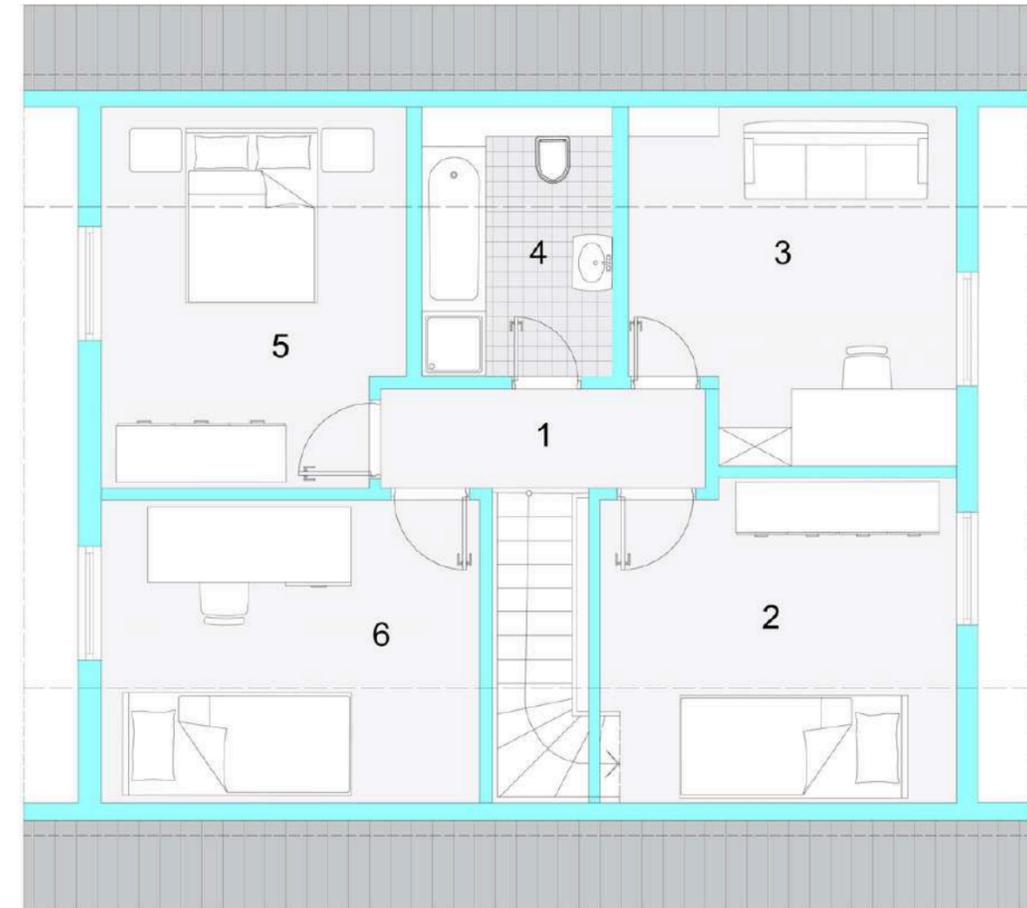




# GRUNDRISS DG

ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<b>1</b> Flur	3,91 m <sup>2</sup>
<b>2</b> Kind 1	10,36 m <sup>2</sup>
<b>3</b> Arbeitsraum	10,44 m <sup>2</sup>
<b>4</b> Bad	4,98 m <sup>2</sup>
<b>5</b> Elternzimmer	10,28 m <sup>2</sup>
<b>6</b> Kind 2	9,45 m <sup>2</sup>





# FOTOS

**Eingang**



**Essbereich**





## Essbereich



## Esswohnbereich





## Wohnzimmer



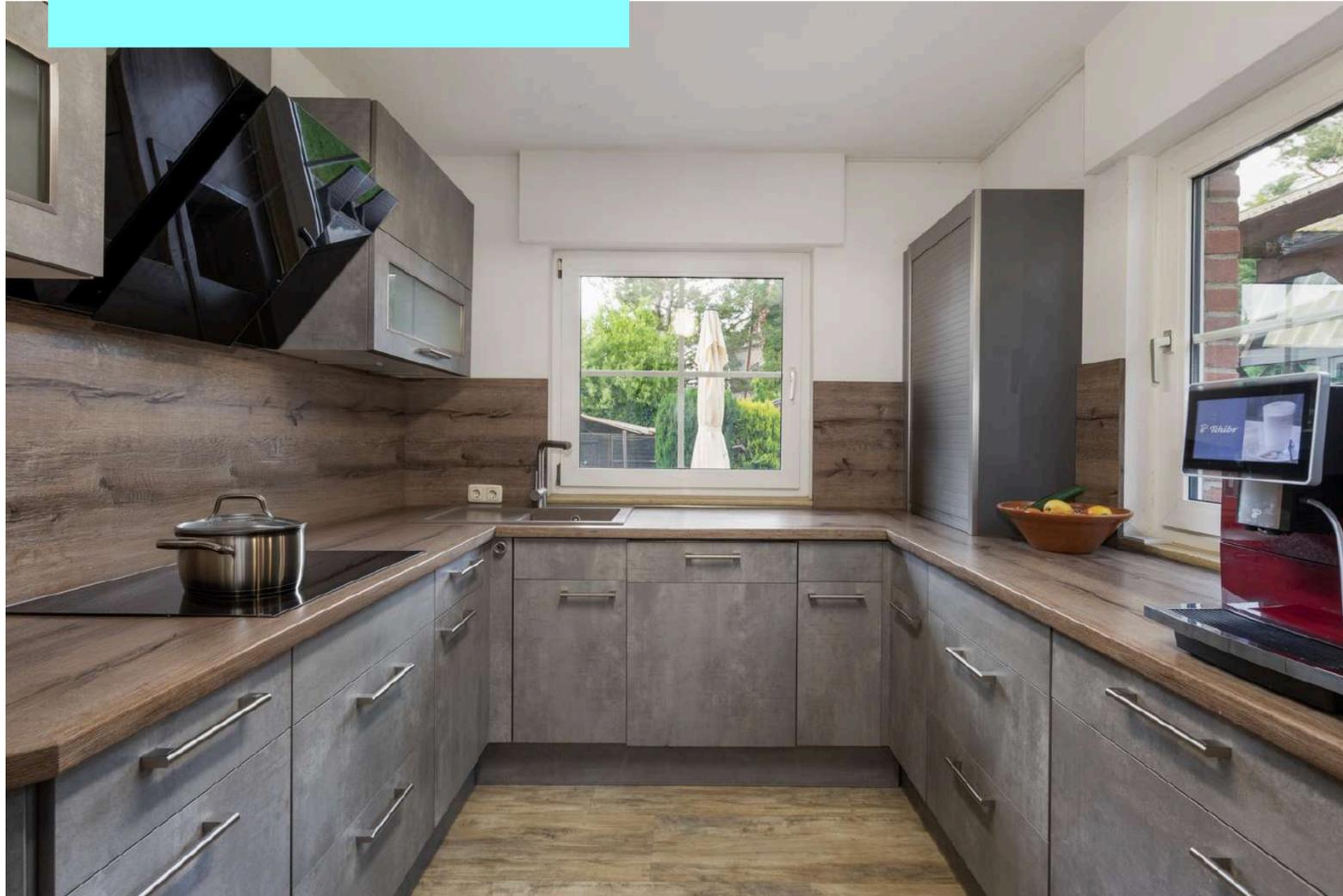
## Einrichtungsvorschlag visualisiert



von unseren  
Innenarchitekten



**Küche**



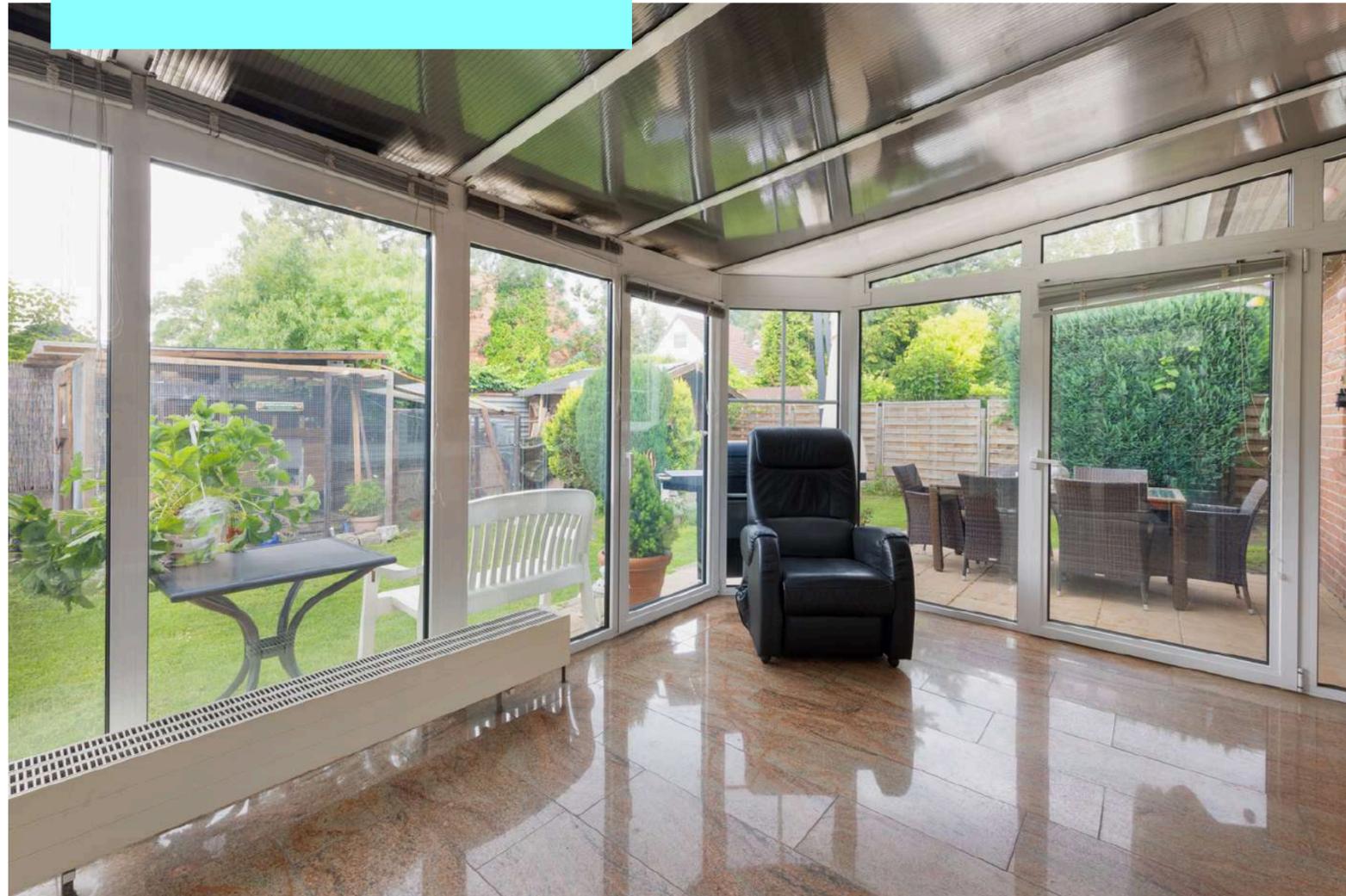
**Küche**



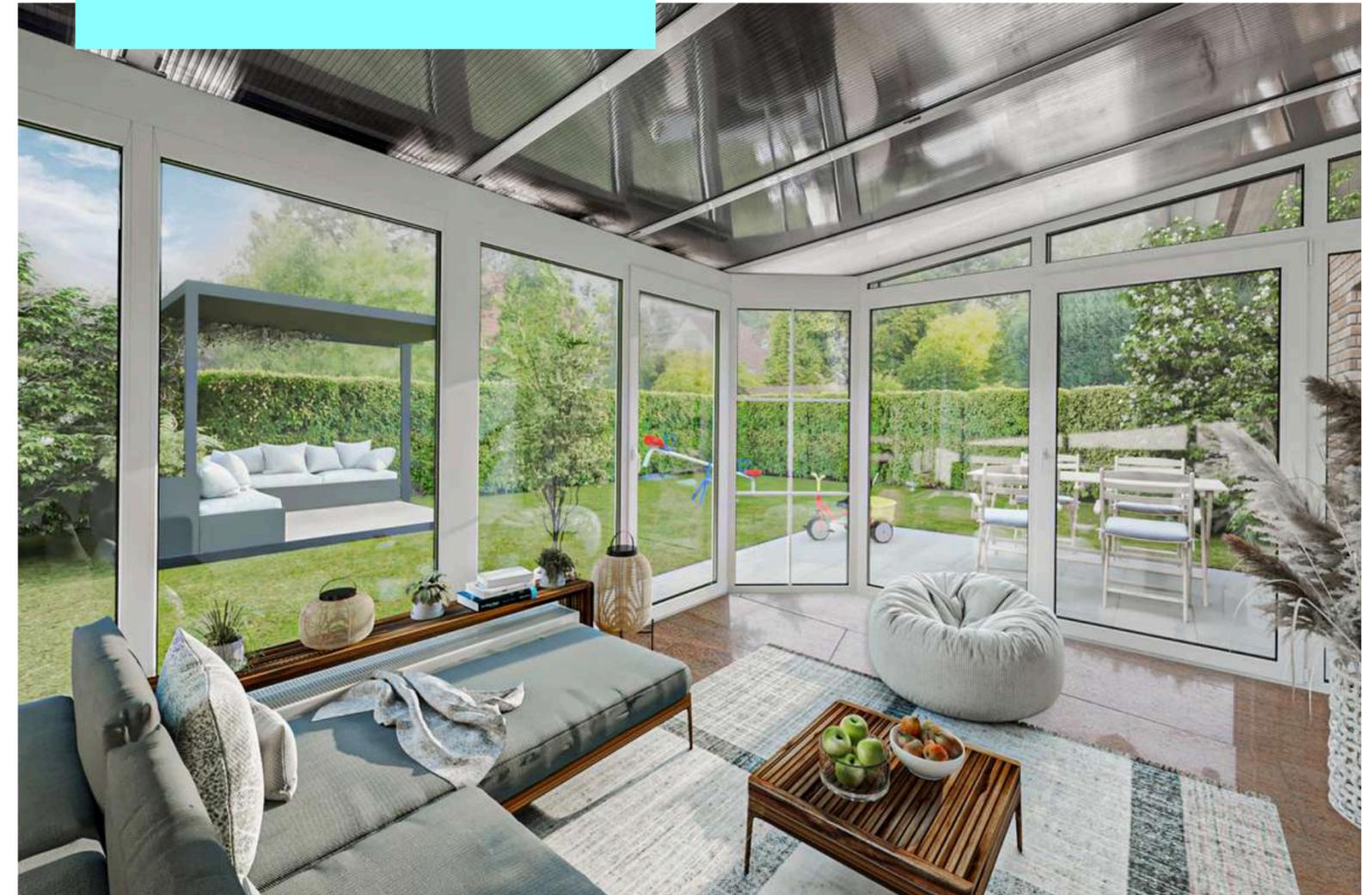
**Voll ausgestattet**



## Wintergarten



## Einrichtungsvorschlag visualisiert



von unseren  
Innenarchitekten



**Modern & neu**

**Gäste WC**

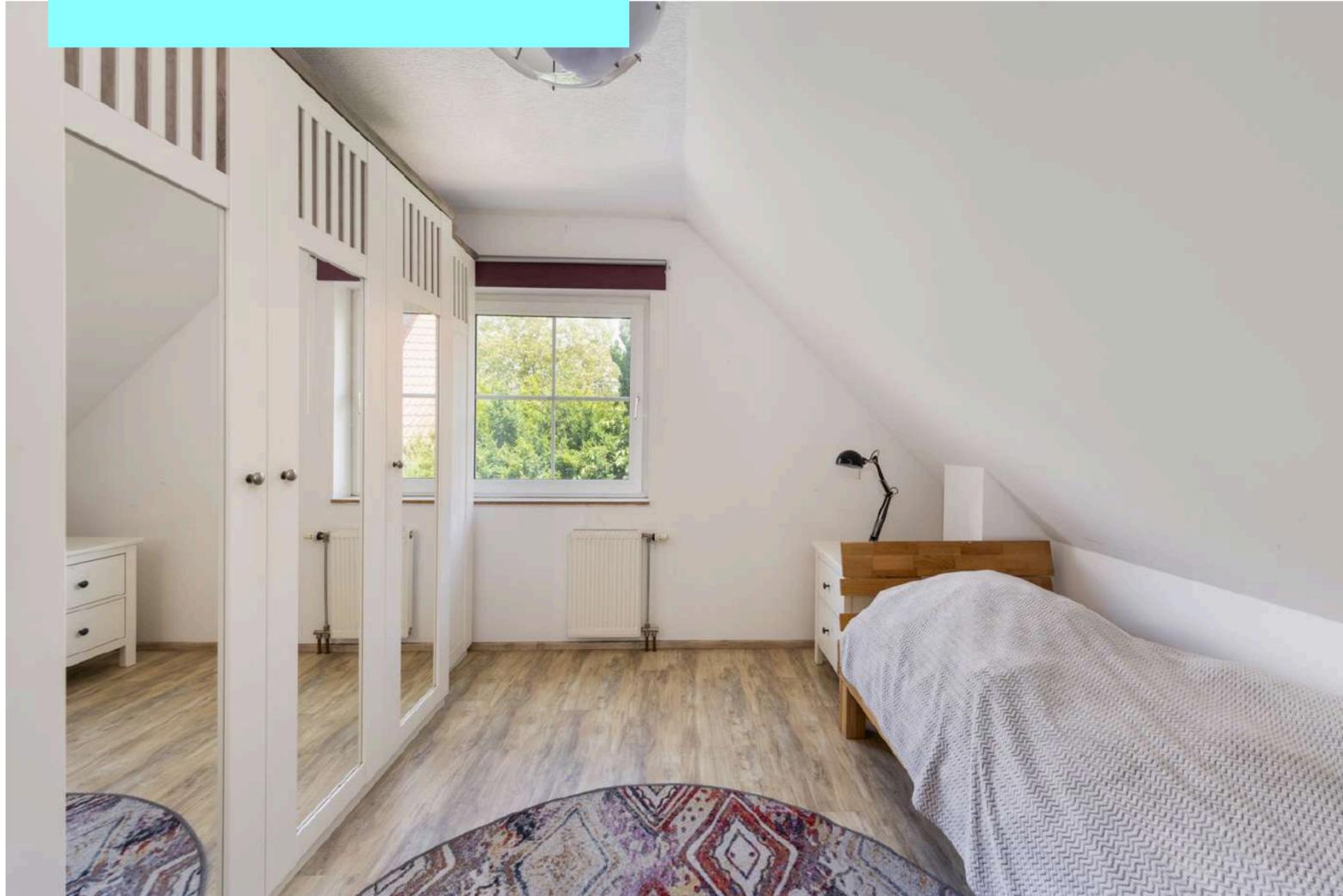


**Badezimmer**





## Kinderzimmer



## Einrichtungsvorschlag visualisiert



von unseren  
Innenarchitekten



**von unseren  
Innenarchitekten**

**Kinderzimmer**

**Einrichtungsvorschlag  
visualisiert**

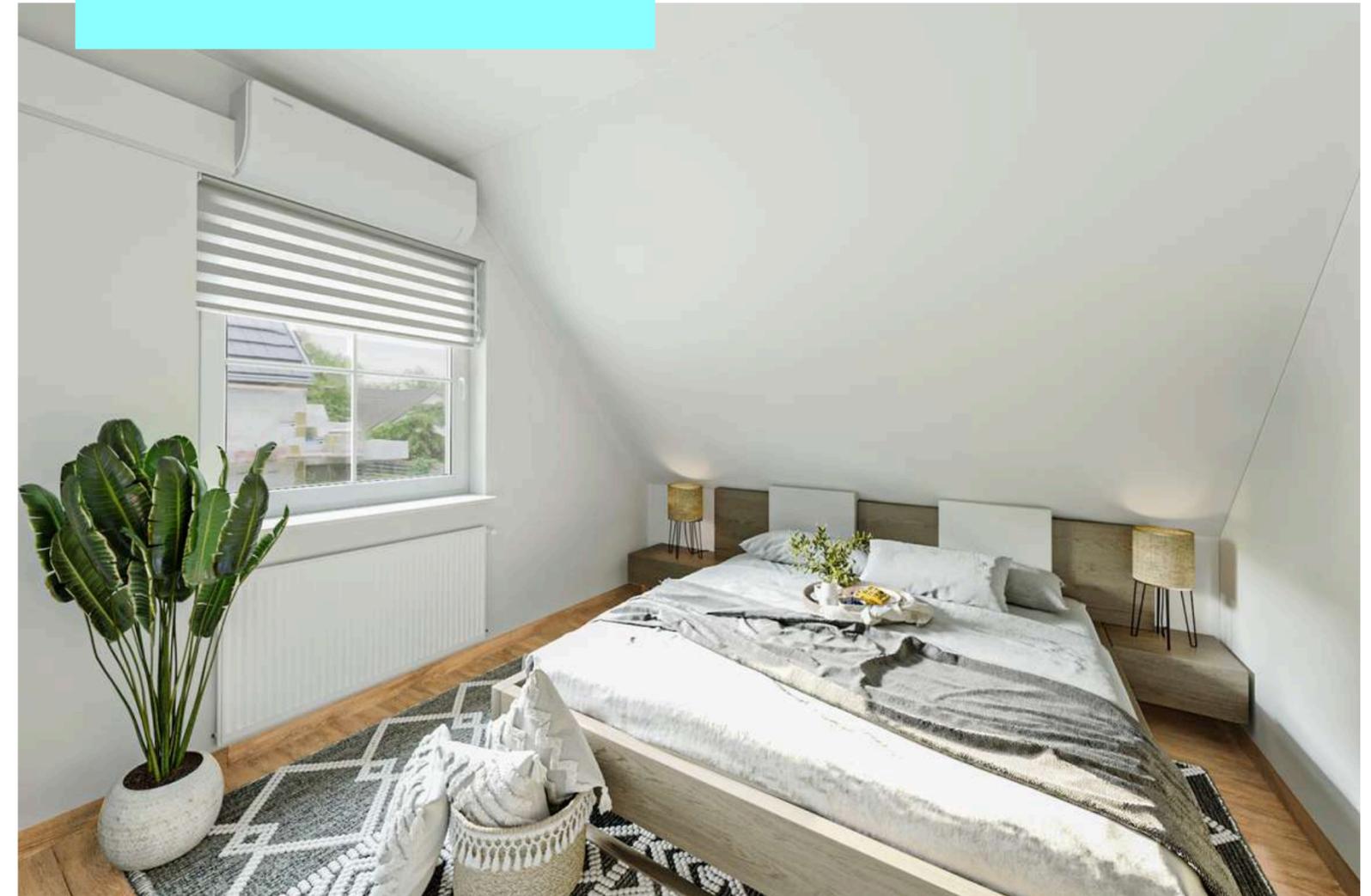




## Elternzimmer



## Einrichtungsvorschlag visualisiert



von unseren  
Innenarchitekten



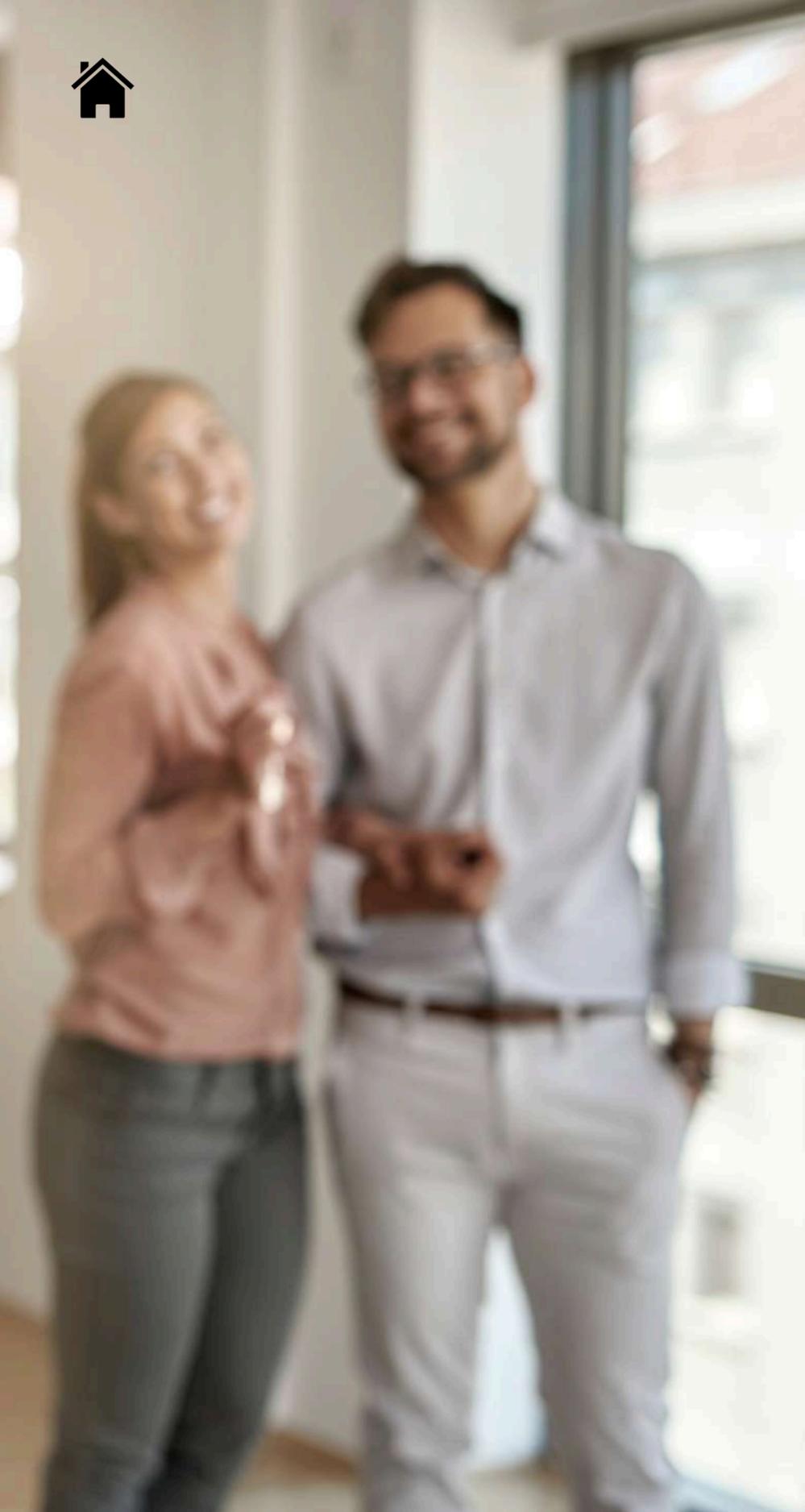
**Arbeitsraum  
visualisiert**



**Arbeitsraum  
visualisiert**



**von unseren  
Innenarchitekten**



# UNSERE KUNDEN

## Cathleen Anders



*“ Wir haben über David Breuer unsere Eigentumswohnung erfolgreich verkauft. Es war ein außergewöhnlich kundenorientierter Service - er hat trotz der schwierigen Zeiten (aufgrund der Berliner Mietpreisbremse) den bestmöglichen Preis für unsere Immobilie herausgeholt. Während des Verkaufsprozesses wurden wir eng begleitet und up to date gehalten, das Ganze verlief professionell und reibungslos. Wir können David Breuer empfehlen und würden diesen Immobilienmakler immer wieder wählen.“*

## Justus



Herr Breuer hat mich und meine Partnerin hervorragend bei der Suche nach unserer Wunschimmobilie unterstützt. Extrem schnelle und professionelle Abwicklung des Immobilien Kaufes, es gab keine Frage oder Hilfestellung die Herr Breuer nicht mit Bravour gemeistert hat. Vielen Dank und Gerne wieder

## Björn Snowden



Kurz und knapp, so wie man sich einen Makler vorstellt. Herr Breuer stand jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung, zudem gute und ehrliche Kommunikation von A bis Z. Gerne wieder!!!



# UNS KONTAKTIEREN

*David Breuer*

Wie können wir Ihnen weiterhelfen? Rufen Sie uns gerne an oder schreiben Sie uns eine E-Mail. Wir freuen uns auf Sie!



**Telefon**

0172 17 111 43

**E-mail**

info@db-immobilien.com

**Adresse**

Fließstr.3  
15566 Schöneiche bei Berlin

**Website**

www.david-breuer-immobilien.com

**Instagram**

@davidbreuerimmobilien

**Firma**

David Breuer Immobilien



# HINWEISE

## Courtage

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an David Breuer zu zahlen.

Das Exposé dient der Vorabinformation. Eine Gewährleistung für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Die Darstellungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahmen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## AGB

### 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 erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### 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.

### 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 weiter-gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### Doppeltätigkeit

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

## DSGVO

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Rahmen des mit Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses. Weitere Informationen über die Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte unter <https://www.david-breuer-immobilien.com/datenschutz/>

### Verjährung

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

### Gerichtsstand

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

### Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter: <http://ec.europa.eu/consumers/> odr eine Plattform zur Online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



# *Vertrauensvoll & Exklusiv*

David Breuer Immobilien

---

