

Berlin / Karolinenhof

# Teilbares Grundstück in Top-Lage - 2. Reihe zum Wasser mit Wasserblick vom 1. Obergeschoss

Objektnummer: 23068069



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 399.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.149 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	23068069	Kaufpreis	399.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Die Immobilie



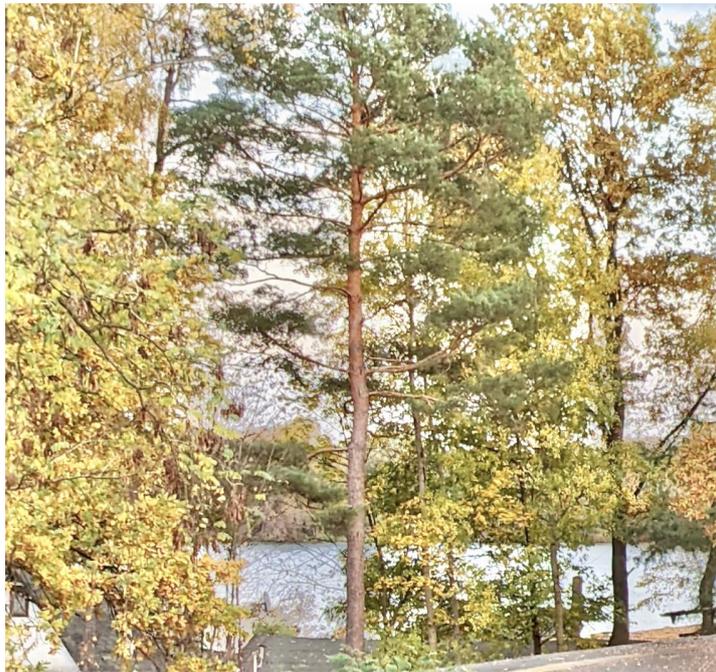
Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Die Immobilie



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 2022  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
28.10.2021 10:00:00

**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,8**  
★★★★★



Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Ein erster Eindruck

Ein wunderschönes Baugrundstück steht zum Verkauf. Dieses Grundstück befindet sich in einer idyllischen Lage am grünen Rand Berlins mit guter Verkehrsanbindung. In zweiter Reihe zum Flussufer der Dahme bietet diese Immobilie eine Fülle von Möglichkeiten für Bauherren und Investoren. Grundstück: Mit einer Gesamtfläche von rund 1.149 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück ausreichend Platz für Ihre Bauvorhaben. Es verfügt über eine begehrte Westausrichtung. Sie können hier romantische Sonnenuntergänge erleben. Ihr neues Eigenheim lädt Sie ein zu einem herrlichen Wasserblick aus dem 1. Obergeschoss. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Dies erleichtert für Sie die Planung und Umsetzung Ihres Bauprojekts erheblich. Bestehende Gebäude: Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein abstrisches Haus. Dieses Gebäude ist massiv gebaut und erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und einer Vollunterkellerung, wobei jede Etage eine Fläche von etwa 64 m<sup>2</sup> aufweist. Zusätzlich gibt es auf dem Grundstück auch einen Schuppen. Lage: Die Lage dieses Grundstücks ist ein wahrer Schatz. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Wald und zum Wasser. Hier können Sie sich in der Natur wunderbar entspannen. Das Grundstück ist problemlos mit dem Auto über eine asphaltierte und befestigte Straße erreichbar. Mögliche Nutzung: Aufgrund seiner Größe und der vollständigen Erschließung eignet sich dieses Grundstück ideal für die Errichtung Ihres Traumhauses. Hier können Sie Ihr Eigenheim nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten und den Charme der Umgebung genießen. Besondere Merkmale: Die Nähe zum Gewässer bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Bootsfahrten, Baden, Angeln und Spaziergänge entlang des Ufers. Die schöne Umgebung sorgt für Erholung, während Sie gleichzeitig eine gute Anbindung an die Innenstadt Berlins haben. Ein Highlight ist das ca. 5 Fußminuten entfernte ca. 8000 m<sup>2</sup> große Wassergrundstück der Siedlergemeinschaft Karolinenhof e. V., welches mit einer Gastkarte und einer Gebühr von 100,- Euro im Jahr genutzt werden darf. Hier befinden sich eine schöne Badestelle, Veranstaltungsmöglichkeiten, eine gemütliche Grillecke sowie ein Spielplatz für Kinder. Laut unverbindlicher Auskunft vom Bauamt ist das Grundstück nach §34 BauGB bebaubar. Es ist zudem teilbar in zwei ca. 574 m<sup>2</sup> große Grundstücke, wobei die Erschließung des hinteren Grundstückes grundbuchrechtlich gesichert werden muss. Beide Grundstücke werden auch als Teilgrundstücke angeboten. Sie können jeweils mit einem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und max. zwei Vollgeschossen ohne ausbaubares Dachgeschoss bebaut werden. In nur ca. 650 m Entfernung befindet sich eine Haltestelle der Tramlinie 68 (Alt-Schmöckwitz bis S-Bahnhof Köpenick) und ermöglicht dadurch einen guten Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Der S-Bahnhof Grünau mit seinen Linien S8, S9, S45, S46, S85 ist in ca.

5,8 km gut zu erreichen. Zum Flughafen BER sind es ca. 11 km bzw. ca. 20 Autominuten, auch die Gigafabrik TESLA in Grünheide ist in etwa 25 Minuten zu erreichen. Dieses Baugrundstück an der Dahme bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Die Nähe zur Natur und die vorhandene Infrastruktur machen es zu einem begehrten Ort für zukünftige Bauherren. Wir laden Sie herzlich ein, dieses Grundstück zu besichtigen und sich von seinem Charme überzeugen zu lassen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zu kontaktieren.

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Alles zum Standort

Geografie: Karolinenhof/Schmöckwitz/ Rauchfangswerder liegt im Süden des Bezirks Treptow-Köpenick. Derzeitig leben hier auf einer Fläche von ca. 17,1 km<sup>2</sup> ca. 4.424 Einwohner. Karolinenhof liegt rund fünf Kilometer südöstlich von Grünau zwischen dem Westufer des Langen Sees und der Straße Adlergestell. Im Süden grenzt es an die Ortslage Schmöckwitz. Zwei Inseln, der Große und der Kleine Rohrwall, liegen vor Karolinenhof im Langen See. Während die kleine Rohrwallinsel, wie auch Karolinenhof selbst, zum Ortsteil Schmöckwitz gehört, ist die Große Rohrwallinsel Grünau zugeordnet. Im Wald an der Schappachstraße entspringt die Krumme Lake. Lage / Verkehr: Karolinenhof ist über die Straßenbahnlinie 68 an den S-Bahnhof Grünau und den S-Bahnhof Köpenick angeschlossen. Im Ort liegen drei Haltestellen: Schappachstraße, Lübbenauer Weg und Vetschauer Allee/Adlergestell. Die Straßenbahn ersetzend verkehrt hier nachts die Nachtbuslinie N68, die den nächsten Bahnhof in Grünau und darüber hinaus den Bahnhof Adlershof anbindet. Mit dem Auto ist man in ca. 30 Min. im Berliner Zentrum, ca. 20 Min. sind es bis zur A10, die Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht. Zum vorliegenden Gewässer, die Dahme, sind es nicht einmal 100 m zu Fuß. Infrastruktur: Schulen: Grundschule (Schmöckwitz), Grünauer Gemeinschaftsschule und Oberschule an der Dahme (Grünau) und Linden-Oberschule (Bohnsdorf), Gymnasien in Köpenick und Altglienicke. Außerdem befinden sich im Umfeld von ca. 6 km ca. sechs Kindertagesstätten. Eine Einkaufsmöglichkeit, ein Bäcker sowie eine Tankstelle befinden sich nur ca. 1,6 km entfernt. Das kleine Einkaufscenter, die Taut-Passage, ist mit ihren ca. 30 einladenden Geschäften nur ca. 6 km oder 7 Stationen mit der Tram 68 entfernt. Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Freizeit / Sport / Natur: Sowohl Rauchfangswerder, Schmöckwitz als auch Karolinenhof sind empfehlenswerte Ausgangspunkte für Spaziergänge und Wanderungen. Auch der Wassersport kommt hier nicht zu kurz. In sechs Vereinen kann man seinem Hobby Rudern, Segeln oder auch Stand-up-Paddling mit Gleichgesinnten nachgehen.

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 23068069 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)