

Berlin / Karolinenhof

Der Wald vor der Tür – der See nebenan: Ein interessantes Einfamilienhaus

Objektnummer: 26068040



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 588 m²

Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

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

Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26068040	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 122 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 75 m ²
Baujahr	1995	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	157.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2024

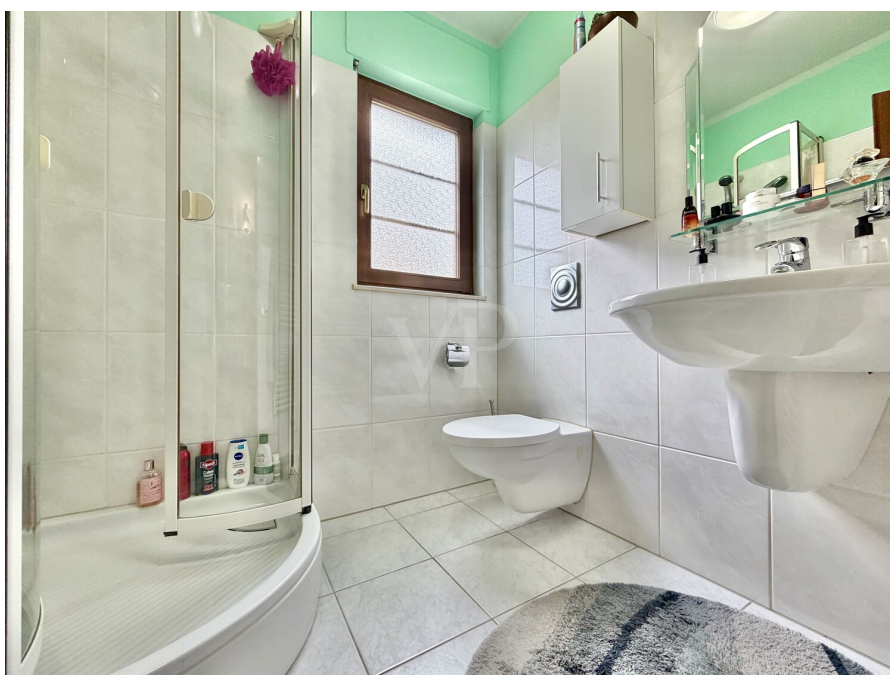
Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



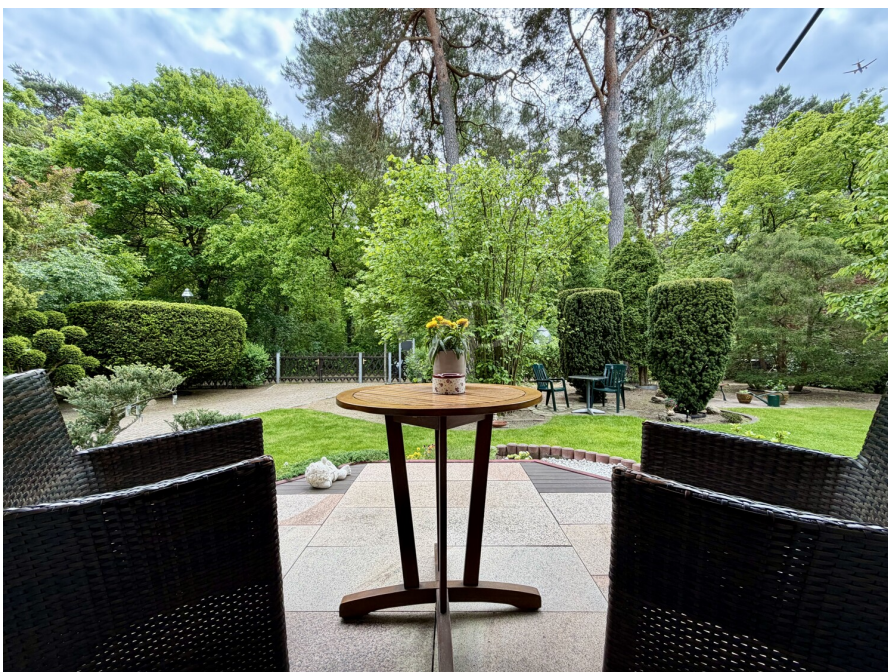
Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in Holzständerbauweise wurde im Jahr 1995 errichtet und überzeugt durch seine offene Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie befindet sich in naturnaher Lage am Rande eines Waldgebietes und bietet ein Wohnambiente, das durch Helligkeit, Großzügigkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre geprägt ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 75 m² im voll unterkellerten Bereich eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet ausreichend Raum für individuelles Wohnen.

Bereits beim Betreten des Hauses entfaltet sich der besondere Charakter der Immobilie. Der Eingangsbereich geht unmittelbar in den großzügigen Wohnbereich über und vermittelt ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Weite. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beiden Terrassen, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitern und ideale Plätze zum Entspannen im Freien bieten.

Die Küche präsentiert sich als abgeschlossener Raum mit angenehmer Größe und unterstreicht den klassischen Grundriss des Hauses. Sie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf einen vom Wohnbereich getrennten Kochbereich legen und dennoch kurze Wege schätzen.

Ein Flur erschließt den privaten Bereich des Erdgeschosses. Hier befinden sich ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt, sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche.

Über eine Mahagonitreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die offene Galerie, die dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleiht und für ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl sorgt. Von hier aus betreten Sie den Balkon, der mit einem wunderschönen Blick über den liebevoll gepflegten Garten bis hin zum angrenzenden Wald begeistert. Hier lässt sich die besondere Atmosphäre des naturnahen Wohnumfeldes in vollen Zügen genießen. Auf dieser Ebene stehen zudem ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit vier separaten Kellerräumen eine

großzügige Nutzfläche von ca. 75 m². Diese Räume eignen sich ideal für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby oder Werkstatt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine im Jahr 2024 erneuerte Gasheizung. Ergänzend wird das Warmwasser über eine ebenfalls 2024 installierte externe Warmwasser-Wärmepumpe erzeugt. Damit ist eine zuverlässige und zeitgemäße Energieversorgung gewährleistet.

Auch der Außenbereich präsentiert sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand. Das liebevoll angelegte Grundstück unterstreicht den positiven Gesamteindruck dieser Immobilie in besonderer Weise. Die beiden Terrassen sowie der Balkon schaffen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und bieten zu jeder Tageszeit schöne Rückzugsorte. Ein Gartenhäuschen ergänzt das Angebot und bietet praktische Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel.

Die gelungene Kombination aus offener Raumgestaltung, hochwertiger Bauausführung, gepflegtem Zustand und naturnahem Wohnumfeld verleiht diesem Haus einen besonderen Charme. Es handelt sich um ein Zuhause, das durch seine freundliche Ausstrahlung, seine durchdachte Architektur und seinen hohen Wohnwert überzeugt und seinen zukünftigen Bewohnern ein behagliches Wohngefühl vermittelt.

Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ausstattung und Details

- **Parkett und Teppich in den Wohnräumen**
- **Fenster und Terrassentüren aus hochwertigem Meranti-Edelholz mit klappbaren Sprossen.**
- **Fliesen in Küche und Bädern**
- **Balkon**
- **Terrasse I**
- **Terrasse II**
- **Gartenhäuschen**

Objektnummer: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Alles zum Standort

Geografie:

Karolinenhof/Schmöckwitz/ Rauchfangswerder ist der südlichste Zipfel des Bezirks Treptow-Köpenick. Derzeitig leben hier auf einer Fläche von ca. 17,1 km² 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), 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: 26068040 - 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: 26068040 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschesstraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com