

**Berlin / Karolinenhof**

Un hogar donde sentirse cómodo: casa unifamiliar con sótano completo y jardín bien cuidado.

**Número de propiedad: 25068017**



**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## De un vistazo

Número de propiedad	25068017	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 93 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1995		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	138.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.03.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## La propiedad



**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



Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER KOMPASS  
DEZEMBER 2023  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.01.2024 - 31.12.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

Professionalle Immobilienbewertung  
kostenfrei und unverbindlich

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

Kundenbewertung  
★★★★★ 4,9

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

Map of Berlin districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.

**Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof**

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta casa unifamiliar de sólida construcción impresiona por su cuidada distribución, sus acabados de alta calidad y su amplia parcela de aproximadamente 753 m<sup>2</sup>: un refugio perfecto para familias o parejas. La casa consta de cuatro amplias habitaciones y ofrece amplio espacio para personalizar su diseño. La cocina americana con muebles empotrados invita a cocinar y disfrutar de las comidas en compañía. Un aseo de cortesía proporciona mayor comodidad, mientras que el baño con ducha y bañera ofrece un relajante remanso de paz. La moderna caldera de condensación de 2008 garantiza una calefacción eficiente. Además, en 2025 se instaló una nueva bomba de circulación y se revisaron todos los radiadores y válvulas de calefacción, lo que garantiza un clima interior confortable durante todo el año. Las persianas eléctricas con temporizadores ofrecen comodidad y seguridad. Además del sótano calefaccionado con dos habitaciones aptas para vivienda, que también pueden utilizarse como sala de ocio o trastero, la casa cuenta con un práctico garaje subterráneo para proteger su vehículo incluso en invierno. La terraza cubierta, de aproximadamente 14 m<sup>2</sup>, le invita a relajarse al aire libre, mientras que el cuidado jardín, con su propio pozo y sistema de riego integrado, garantiza un mantenimiento sencillo. Una caseta metálica adicional ofrece espacio adicional para guardar herramientas de jardín y bicicletas. Para mayor tranquilidad, el sistema de alarma ofrece seguridad adicional. Disfrute de un hogar tranquilo y seguro que le ofrece comodidad y mejora su calidad de vida. Descubra esta excepcional casa unifamiliar y déjese cautivar por su encanto. ¡Concierte una visita hoy mismo!

**Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof**

## Detalles de los servicios

- massives EFH mit 4 Zimmer
- beheizter Vollkeller
- Gäste-WC
- offene Küche mit Einbauküche
- Dusch- und Wannenbad
- Brennwerttherme aus 2008
- Umwälzpumpe 2025 erneuert
- Heizkörper und Heizventile 2025 überprüft
- elektrische Rollläden mit Schaltuhr
- Tiefgarage
- überdachte Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup>
- Gerätehäuschen / Metall
- Brunnen für Gartenbewässerung mit Leitungsnetz
- Alarmanlage

**Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof**

## Todo sobre la ubicación

### 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 200 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.

**Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin

Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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