

## Berlin / Karolinenhof

???? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? -  
????????????????? ?? ?????????? ?????????? ???  
????????????????????????? ??????

????????? ??????????: 25068017



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

???? ??????: 645.000 EUR • ?????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 753 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25068017
????????????	ca. 135 m²
????? ??????	???????????????? ?????
????????	4
???????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ?????????????	1995
????? ?????????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	645.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ????????????	??????
???????????????????? ?????	ca. 93 m²
??????	???????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ???????

???????? ?????????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	138.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.03.2035	???????????? ?????????????? ???????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995



???????? ?????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ???????





???????? ?????????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ?????????





??????? ???????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ????????





??????? ???????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ????????



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

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





???????? ?????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Capital**  
MACLER COMPASS  
DEPT 10 1003  
**Top-Makler Berlin**  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Treptow-Köpenick  
01.01.2023 - 31.12.2023

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**Professionelle 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 showing districts: Spandau, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, and Treptow-Köpenick.

??????? ?????????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

## ??? ?????? ??????????

????? ????????? ??? ??? ??? ?????! ????? ? ????????? ?????????? ??????????????  
???????????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????????? ??, ?? ?????? ??????????  
????????????????? ??? ??? ??? ?????????????? ?????????? ????????? 753 ?.? – ??? ??????  
????????????? ??? ?????????????? ? ??????????. ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????  
?????????? ?????????? ??? ??????????? ??????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????????????  
? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??????????????  
?? ?????????????? ?????????? ??????. ??? WC ?????????????? ??????????? ?????????? ??????, ???  
?? ??????? ?? ?????? ??? ?????????? ??????????? ??? ?????????????? ????????????. ?  
????????????? ?????????? ??????????????? ??? 2008 ??????????????? ?????????????????? ??????????  
??? ??????????. ??????????, ??? ??? ??????? ??????????????? ?????????????????? ?? 2025 ???  
?????????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?? ??????????? ?????????????? – ??????????????????? ???  
?????? ?????????????? ?????? ??? ?? ??????. ?? ?????????????? ?????? ?? ??????????????????  
?????????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??????????. ?????? ??? ?? ??????????????????  
?????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ??????????????, ?? ?????? ??????? ??????  
?? ?????????????????????? ?? ?????????? ??? ?????? ? ??????????????????? ??????, ?? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????? – ?????????????????? ?? ?????? ???  
????????????????????? ?????? ??? ?? ??????????. ? ?????????? ??????????, ????????? 14 ?.?, ???  
?????????????? ?? ??????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????????? ???????, ??? ? ???????  
????????????????????? ?????? ?? ?? ?????? ??? ??????? ??? ?? ??????????????????? ??????????  
????????????? ??????????????? ?????????? ??????????????. ??? ?????????? ?????????????? ??????????  
?????????? ??????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????????. ???  
?????????? ???????, ?? ?????????????????????? ?????????? ??????????????? ?????????????? ??????????  
?????????????. ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ?????? ???  
?????????????? ??? ?????????????? ?????? ????. ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????????  
????????????????????? ??? ??????? ?? ?????????? ??? ?? ??? ??????????????. ?????????? ??? ??????????  
??? ?? ?? ?????? ?????????!



??????? ???????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

???????????????? ???? ?????????

- 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 m²
- Gerätehäuschen / Metall
- Brunnen für Gartenbewässerung mit Leitungsnetz
- Alarmanlage

??????? ???????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

??? ??? ??? ??????????

#### 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 Einkaufszentrum, 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.



??????? ???????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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