

Berlin - Karow

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Charme – familieneeignet und mit Gestaltungsspielraum

*Número da propriedade: 26071029*



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

**PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 590 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26071029   | Preço de compra             | 425.000 EUR   |
| Área                   | ca. 114 m <sup>2</sup>                               | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado de mansarda                                  | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 5  | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 3  | Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |
| Casas de banho         | 1  |                             |   |
| Ano de construção      | 1922   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |   |

Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 239.30 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 06.05.2036          | Classificação energética                                 | G                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1922                              |

Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## O imóvel



Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## O imóvel



Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## O imóvel



Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## O imóvel



Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## O imóvel



Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow

## O imóvel



**Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow**

## **Uma primeira impressão**

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1922 befindet sich in schöner Wohnlage und bietet mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt fünf Zimmern eine solide Grundlage für ein individuelles Wohnkonzept. Die Immobilie ist teilweise unterkellert und verfügt zusätzlich über eine Garage sowie Nebenglass, wodurch praktische Nutz- und Abstellflächen vorhanden sind.

Das Haus eignet sich insbesondere für Käufer, die den Charme eines älteren Bestandsgebäudes zu schätzen wissen und die Möglichkeit suchen, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen umfassend neu zu gestalten. Durch die Raumaufteilung und das Grundstückspotenzial kann die Immobilie perspektivisch auch für Familien interessant sein. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und eine umfassende Modernisierung erforderlich ist. Für Käufer mit handwerklichem Geschick oder dem Wunsch nach individueller Gestaltung bietet sich dadurch die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln und seinen ursprünglichen Charakter wieder stärker zur Geltung zu bringen.

Der Garten ergänzt das Wohnhaus um einen angenehmen Außenbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als grüne Rückzugsfläche, Spielbereich für Kinder, Platz für gesellige Stunden im Freien oder zur individuellen Gartengestaltung – hier bietet sich ausreichend Raum, um eigene Ideen zu verwirklichen und das Grundstück passend zu den persönlichen Bedürfnissen zu entwickeln.

Die gute Anbindung sowie die angenehme Lage runden das Gesamtbild ab und machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für handwerklich orientierte Käufer oder Familien mit dem Wunsch nach einem eigenen Zuhause mit Gestaltungsspielraum.

**Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow**

## **Detalhes do equipamento**

**Massive Bauweise**

**teilweise unterkellert**

**Fünf Zimmer**

**schöne Lage**

**potentiell für Familie geeignet**

**gute Anbindung**

**Garage**

**Nebengelass**

**komplett sanierungsbedürftig**

**Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in Berlin-Karow, einem grünen und familienfreundlichen Ortsteil im Nordosten Berlins. Karow gehört zum Bezirk Pankow und zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, ein ruhiges Umfeld sowie eine überwiegend kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und gepflegten Wohnstraßen aus. Die direkte Umgebung vermittelt ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohngefühl und bietet zugleich eine gute Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie an die umliegenden Ortsteile.

Besonders attraktiv ist die naturnahe Lage. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Die Karower Teiche, der Landschaftspark Barnim sowie weitere weitläufige Naturbereiche prägen den grünen Charakter des Ortsteils und bieten einen hohen Erholungswert. Auch der nahegelegene Pankower Golfplatz ergänzt das Freizeitangebot in der Umgebung.

Für Familien bietet Karow gute Voraussetzungen. Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Ärzte und weitere Versorgungsangebote sind gut erreichbar und sorgen für eine praktische Infrastruktur im Alltag. Gleichzeitig bleibt der Ortsteil angenehm ruhig und überschaubar, was Karow besonders für Menschen attraktiv macht, die ein grünes Wohnumfeld mit guter Stadtnähe verbinden möchten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Über den S-Bahnhof Berlin-Karow besteht Anschluss an die Berliner Innenstadt sowie an weitere Stadtteile. Ergänzend sorgen Busverbindungen, unter anderem in Richtung Pankow, Buch und Weißensee, für eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Bezirks. Auch mit dem Auto ist die Lage günstig: Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sowie die Anbindung an den Berliner Ring sind sowohl das Berliner Stadtgebiet als auch das Umland gut erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, grüner Umgebung, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Anbindung. Damit eignet sich der Standort ideal für Käufer, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorteile der Hauptstadt verzichten zu müssen.

**Número da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 26071029 - 13125 Berlin - Karow**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Ulf Sobeck**

---

**Florastraße 1, 13187 Berlin**

**Tel.: +49 30 - 20 14 371 0**

**E-Mail: [berlin.pankow@von-poll.com](mailto:berlin.pankow@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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