

Berlin / Karolinenhof

Ein Zuhause zum Wohlfühlen - Einfamilienhaus mit Vollkeller und gepflegtem Garten

Property ID: 25068017



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 753 m²

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

At a glance

Property ID	25068017
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 93 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	138.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.03.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

The property



Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

The property



Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

The property



Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

The property



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

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, seiner Ausstattung und einem großzügigen Grundstück von ca. 753 m² – ein perfekter Rückzugsort für Familien oder Paare.

Das Haus erstreckt sich über vier geräumige Zimmer und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die offene Küche mit Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während das Dusch- und Wannenbad zum Entspannen einlädt.

Die moderne Brennwerttherme aus dem Jahr 2008 sorgt für eine effiziente Beheizung des Hauses. Ergänzend wurden 2025 eine neue Umwälzpumpe installiert sowie sämtliche Heizkörper und Heizventile überprüft – für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Elektrische Rollläden mit Schaltuhr bieten nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit.

Neben dem beheizten Vollkeller mit zwei zu Wohnzwecken nutzbaren Räumen, die ideal auch als Hobbyraum oder Stauraum genutzt werden kann, verfügt das Haus über eine praktische Tiefgarage – so bleibt Ihr Fahrzeug auch im Winter geschützt. Die überdachte Terrasse mit ca. 14 m² lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der liebevoll angelegte Garten mit eigenem Brunnen und integriertem Bewässerungsnetz für eine mühelose Pflege sorgt. Ein zusätzliches Gerätehäuschen aus Metall bietet weiteren Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Für ein gutes Gefühl sorgt die installierte Alarmanlage, die zusätzlichen Schutz bietet. Genießen Sie ein ruhiges und sicheres Zuhause, das Ihnen Geborgenheit und Lebensqualität schenkt.

Erleben Sie dieses besondere Einfamilienhaus selbst und lassen Sie sich von seinem Charme begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Details of amenities

- 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

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

All about the location

Geografie:

Karolinenhof/Schmöckwitz/ Rauchfangswerder liegt im Süden 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 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.

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 138.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com