Berlin / Karolinenhof

A home where you can feel comfortable - detached house with full basement and well-maintained garden

Property ID: 25068017



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m^2 • ROOMS: 4 • LAND AREA: 753 m^2

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	495.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 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 Source	Gas
Energy certificate valid until	11.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	138.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
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





Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

The property



Property ID: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

A first impression

Welcome to your new home! This solidly built detached house impresses with its well-designed layout, high-quality features, and a generous plot of approximately 753 m² – a perfect retreat for families or couples. The house comprises four spacious rooms and offers plenty of space for individual design options. The open-plan kitchen with fitted units invites you to cook and enjoy meals together. A guest WC provides added convenience, while the bathroom with shower and bathtub offers a relaxing retreat. The modern condensing boiler from 2008 ensures efficient heating of the house. In addition, a new circulation pump was installed in 2025, and all radiators and heating valves were checked – ensuring a comfortable indoor climate year-round. Electric roller shutters with timers offer not only convenience but also security. Besides the heated basement with two rooms suitable for living space, which can also be used as a hobby room or storage space, the house features a practical underground garage – keeping your vehicle protected even in winter. The covered terrace, approximately 14 m², invites you to spend relaxing hours outdoors, while the lovingly landscaped garden with its own well and integrated irrigation system ensures effortless maintenance. An additional metal shed provides further storage space for garden tools and bicycles. For added peace of mind, the installed alarm system offers extra security. Enjoy a peaceful and secure home that provides comfort and enhances your quality of life. Experience this exceptional detached house for yourself and let its charm captivate you. Arrange a viewing appointment today!

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 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.

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 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.

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