Berlin / Karolinenhof

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

Número de propiedad: 25068017



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m^2 • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m^2

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
Superficie habitable	ca. 135 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 93 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	138.3 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
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





Número de propiedad: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La propiedad



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 m²: 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 m², 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 m²
- 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 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.

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/(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.

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com