Berlin / Karolinenhof

Une maison où vous vous sentirez bien - maison individuelle avec sous-sol complet et jardin bien entretenu

CODE DU BIEN: 25068017



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 753 m^2

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25068017
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 93 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	138.3 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La propriété





CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison individuelle, à la construction robuste, séduit par son agencement bien pensé, ses prestations haut de gamme et son terrain généreux d'environ 753 m² – un havre de paix idéal pour les familles ou les couples. Elle comprend quatre pièces spacieuses et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La cuisine ouverte, équipée de meubles intégrés, invite à cuisiner et à partager des repas conviviaux. Un WC séparé apporte un confort supplémentaire, tandis que la salle de bain avec douche et baignoire offre un espace de détente. La chaudière à condensation moderne, installée en 2008, assure un chauffage performant. De plus, une nouvelle pompe de circulation a été installée en 2025 et tous les radiateurs et vannes de chauffage ont été contrôlés, garantissant ainsi un confort thermique optimal toute l'année. Les volets roulants électriques avec minuterie offrent à la fois praticité et sécurité. Outre le sous-sol chauffé, composé de deux pièces pouvant servir d'espace de vie, d'atelier ou de rangement, la maison dispose d'un garage souterrain pratique, protégeant votre véhicule même en hiver. La terrasse couverte d'environ 14 m² vous invite à la détente en plein air, tandis que le jardin paysager, agrémenté d'un puits et d'un système d'arrosage automatique, garantit un entretien facile. Un abri de jardin métallique offre un espace de rangement supplémentaire pour vos outils et vélos. Pour une tranquillité d'esprit accrue, un système d'alarme installé assure une sécurité renforcée. Profitez d'une maison paisible et sécurisée, synonyme de confort et de bien-être. Venez découvrir cette maison individuelle d'exception et laissez-vous séduire par son charme. Prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com