Berlin / Karolinenhof

Una casa dove sentirsi a proprio agio: casa indipendente con seminterrato completo e giardino ben curato

Codice oggetto: 25068017



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m^2

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25068017
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 93 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La proprietà





Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La proprietà





Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La proprietà





Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La proprietà





Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

La proprietà



Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa casa indipendente, costruita in modo solido, colpisce per la sua planimetria ben progettata, le finiture di alta qualità e un ampio terreno di circa 753 m²: un rifugio perfetto per famiglie o coppie. La casa è composta da quattro ampie stanze e offre ampio spazio per opzioni di arredamento personalizzate. La cucina a pianta aperta con mobili componibili invita a cucinare e gustare i pasti insieme. Un bagno per gli ospiti offre ulteriore comfort, mentre il bagno con doccia e vasca offre un rifugio rilassante. La moderna caldaia a condensazione del 2008 garantisce un riscaldamento efficiente della casa. Inoltre, nel 2025 è stata installata una nuova pompa di circolazione e tutti i radiatori e le valvole di riscaldamento sono stati controllati, garantendo un clima interno confortevole tutto l'anno. Le tapparelle elettriche con timer offrono non solo comfort, ma anche sicurezza. Oltre alla cantina riscaldata con due locali adatti ad essere utilizzati anche come sala hobby o ripostiglio, la casa dispone di un pratico garage sotterraneo, che mantiene il vostro veicolo protetto anche in inverno. La terrazza coperta, di circa 14 m², invita a trascorrere ore di relax all'aperto, mentre il giardino curato nei minimi dettagli, con pozzo privato e sistema di irrigazione integrato, garantisce una manutenzione agevole. Un ulteriore capanno in metallo offre ulteriore spazio per riporre attrezzi da giardino e biciclette. Per una maggiore tranquillità, il sistema di allarme installato offre ulteriore sicurezza. Godetevi una casa tranquilla e sicura che offre comfort e migliora la qualità della vita. Scoprite questa eccezionale casa indipendente e lasciatevi conquistare dal suo fascino. Fissate un appuntamento per una visita oggi stesso!

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25068017 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com