Berlin / Karolinenhof

Ein Ort zum Ankommen – zwischen Wald, Wasser und den eigenen Wohnideen

Objektnummer: 26068046



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 960 m²

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26068046
Wohnfläche	ca. 94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1934
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1934 errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 960 m² großen Grundstück und bietet rund 94 m² Wohnfläche. Hier erwartet Sie kein Neubau von der Stange, sondern ein Haus mit Geschichte, Entwicklungspotenzial und zahlreichen Möglichkeiten, daraus ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die großzügige Veranda, die 1978 angebaut wurde und dank ihrer Dreifachverglasung einen angenehmen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten schafft. Von hier aus erreichen Sie den Flur, der die Wohnräume miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche sowie eine praktische Speisekammer. Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer und ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung.

Zusätzlichen Platz bietet das Kellergeschoss mit drei Räumen sowie einer Sauna.

Eine wesentliche Investitionsmaßnahme wurde bereits im Jahr 2015 umgesetzt: Das Dach wurde umfassend saniert, zwischen den Sparren mit einer Wärme- und Schallschutzdämmung versehen und anschließend vollständig neu eingedeckt.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 960 m² große Grundstück. Ob Gartenliebhaber, Selbstversorger oder Familien mit Platzbedarf – hier stehen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten offen. Zudem bietet die Grundstücksgröße Potenzial für einen späteren Anbau oder eine Erweiterung des Wohnraums (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen massiven Schuppen, die zusätzliche Nutz- und Abstellflächen schaffen.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Potenzial eines Hauses erkennen und bereit sind, mit eigenen Ideen und Modernisierungsmaßnahmen ein Zuhause ganz nach ihren Vorstellungen zu schaffen.

Ein besonderes Highlight der Wohnlage ist das vereinseigene Wassergrundstück der Siedlergemeinschaft Karolinenhof e.V. am Langen See. Mitglieder genießen Zugang zu einer weitläufigen Uferanlage mit Badestelle, Strandbereich, Spielplatz, Beachvolleyballfeld sowie verschiedenen Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten direkt am Wasser. Die Anlage kann ganzjährig genutzt werden und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der aktuelle Mitgliedsbeitrag beträgt ca. 120 € pro

Haushalt und Jahr; zusätzlich fällt bei Neuaufnahme eine einmalige Aufnahmegebühr an. Die Aufnahme erfolgt gemäß den Vereinsregelungen.

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ausstattung und Details

- Fassadendämmung (1992)
- Isolierverglasung (2-fach) mit Rollläden (1998)
- Dachsanierung mit Wärme- und Schallschutzdämmung sowie Neueindeckung (2015)
- Schallschutzfenster mit 3-fach-Verglasung (2020)
- Neue Türen (2021)
- Wärmedämmung der Kellerdecke (2022)

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Alles zum Standort

Geografie

Karolinenhof, Schmöckwitz und Rauchfangswerder bilden den südlichsten Teil des Berliner Bezirks Treptow-Köpenick. Die Region zeichnet sich durch ihre einzigartige Lage inmitten ausgedehnter Waldgebiete und einer wasserreichen Landschaft aus. Hier wohnen die Menschen dort, wo andere ihre Freizeit verbringen. Karolinenhof liegt etwa fünf Kilometer südöstlich von Grünau zwischen dem Westufer des Langen Sees und dem Adlergestell. Die Dahme, der Lange See sowie zahlreiche weitere Gewässer prägen das Landschaftsbild und schaffen eine außergewöhnlich hohe Lebens- und Wohnqualität. Im Waldgebiet entlang der Schappachstraße entspringt zudem die Krumme Lake. Die Umgebung bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, Wasserlage und guter Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Lage / Verkehr

Karolinenhof ist über die Straßenbahnlinie 68 hervorragend an die S-Bahnhöfe Grünau und Köpenick angebunden. Im Ort befinden sich die Haltestellen Schappachstraße, Lübbenauer Weg und Vetschauer Allee/Adlergestell. Nachts verkehrt die Nachtbuslinie N68. Mit dem Auto erreicht man das Berliner Stadtzentrum in etwa 30 Minuten, die Autobahn A10 in rund 20 Minuten. Die Dahme befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld. Die Taut-Passage in Grünau mit rund 30 Geschäften ist bequem mit der Straßenbahn oder dem Auto erreichbar. Eine gute Nahversorgung und medizinische Betreuung sind somit gewährleistet.

Freizeit / Sport / Natur

Die von Wäldern und Wasser umgebene Lage bietet hervorragende Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen, Fahrradtouren oder Wassersport – die Region zählt zu den beliebtesten Naherholungsgebieten Berlins. In mehreren Wassersportvereinen können Aktivitäten wie Segeln, Rudern, Kanufahren oder Stand-up-Paddling ausgeübt werden. Die unmittelbare Nähe zur Dahme und zum Langen See macht Karolinenhof, Schmöckwitz und Rauchfangswerder zu einem idealen Wohnort für Natur- und Wasserliebhaber.

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Sonstige Angaben

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.

Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 26068046 - 12527 Berlin / Karolinenhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com