

Berlin / Karolinenhof

Luxuriöse Stadtvilla mit exzellenter Anbindung und idyllischer Lage im Grünen

????????? ??????????: 24068006



www.von-poll.com

???? ??????: 775.000 EUR • ??????????: ca. 189 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 855 m²

???????? ??????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	24068006	????? ???????	775.000 EUR
????????????	ca. 189 m ²	??????	????????????
????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	4	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
????????????? ???	3	????? ???????????????	MwSt.) des
??????????	1	?????????	beurkundeten
????? ?????????????	2006	??????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1 x ???????	????????????????	2012
		?????????	???????
		??????????????	ca. 35 m ²
		??????	??????
		????????	????????, WC
			????????????, ??????,
			????????????????
			?????????

???????? ??????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	?????????	????????? ????????	43.30 kWh/m ² a
???????????????	18.03.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	A
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????		

???????? ??????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ?????????



???????? ?????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ?????????



??????? ???????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ????????



???????? ?????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ?????????



???????? ?????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ?????????



??????? ???????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

?? ????????

VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen




VON POLL
IMMOBILIEN





Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✔ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✔ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✔ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung

★★★★★

4,8

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

??????? ???????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie, einer exquisiten Stadtvilla, die Luxus und Raffinesse auf höchstem Niveau vereint. Diese einzigartige Residenz wurde im Jahr 2006 erbaut und erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 855 m² und besticht durch ihre beeindruckende Architektur und großzügige Raumgestaltung mit imposanten fast 3 Meter hohen Decken. Die großzügige Wohnfläche von ca. 189 m² umfasst 2 Etagen und beherbergt 4 geräumige Zimmer. Beim Betreten dieser Villa werden Sie von einem Gefühl von Weite und Eleganz begrüßt, das durch die großzügigen Deckenhöhen verstärkt wird. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer praktischen Garderobe und einem Gäste-WC, welches den Eingangsbereich perfekt ergänzt. Das Wohnzimmer beeindruckt mit einem offenen Grundriss und bodentiefen Fenstern, die einen nahtlosen Übergang zum Außenbereich ermöglichen und den Blick auf den gepflegten Garten freigeben. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die moderne Küche überzeugt mit erstklassigen Geräten, exquisiten Oberflächen und reichlich Stauraum für Ihre kulinarischen Kreationen. Ob Sie ein Gourmet-Koch sind oder einfach nur gerne Zeit mit Ihrer Familie und Ihren Gästen verbringen, diese Küche wird Ihnen jeden Wunsch erfüllen. Angebunden zu der Küche befindet sich ein schöner und praktischer Vorratsraum, in dem Sie ordentlich und griffbereit Sachen verstauen können. Im Obergeschoss erwarten Sie 3 weitere Zimmer, darunter ein Zimmer mit eigenem Bad-En-Suite und ein weiteres mit begehrter Ankleide. Das großzügige Masterbad überzeugt mit einer gemütlichen Badewanne und einer separaten ebenerdigen Dusche. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im Spitzboden. Nicht nur die Technik, sondern auch wertvolle Nutzfläche steht im praktischen Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Das Haus verfügt über eine Solaranlage zur nachhaltigen Energiegewinnung und Reduzierung der Betriebskosten sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge. Dazu wurde auch erst kürzlich eine neue Wärmepumpe im Dezember 2023 eingebaut. Eine geräumige Garage sorgt Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Der Außenbereich dieser Villa ist ebenso beeindruckend wie das Innere. Ein schöner Garten umgibt das Anwesen und bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und Erholung. Genießen Sie sonnige Tage im sonnigen Garten. Ein Highlight ist das ca. 5 Fußminuten entfernte ca. 8000 m² große Wassergrundstück der Siedlergemeinschaft Karolinenhof e. V., welches mit einer Gastkarte und einer Gebühr von 100,- Euro im Jahr genutzt werden darf. Hier befinden sich eine schöne Badestelle, Veranstaltungsmöglichkeiten, eine Grillecke sowie ein Spielplatz für Kinder. Die Villa befindet sich in einer exklusiven Wohngegend, die Ruhe und Privatsphäre bietet, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt und alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens ermöglicht. Diese charmante Villa bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause,

sondern auch eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Direkt vor Ihrer Haustür befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle der Tram 68, die direkt zum S-Bahnhof Grünau fährt und Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung zu allen wichtigen Zielen in der Stadt bietet. Die ausgezeichnete Lage ermöglicht es Ihnen, bequem und unkompliziert zu pendeln, sei es zur Arbeit, zum Einkaufen oder zu Freizeitaktivitäten. Sie sparen Zeit und Stress und können Ihre Wege einfach und effizient zurücklegen. Darüber hinaus bietet die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine hohe Flexibilität und Unabhängigkeit. Sie können jederzeit spontan entscheiden, wohin Ihre Reise gehen soll, und sind nicht auf ein Auto angewiesen. Erleben Sie den Luxus und die Eleganz dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

???????????????? ???? ??????????

- zweifach verglaste Fenster mit Sicherheitsglas
- hochwertiges Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- praktische Staubsaugeranlage
- moderne Einbauküche
- Satelliten TV Anlage
- Photovoltaikanlage
- elektrisches Tor für die Einfahrt (mit Fernbedienung)
- Wallbox
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- neue Wärmepumpe
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- 3 m hohe Decken

??????? ???????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

??? ??? ??? ????????????

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 100 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.

??????? ???????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 43.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 24068006 - 12527 Berlin / Karolinenhof

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

Bölschestraße 106/107 ????????? - Treptow-Köpenick
E-Mail: treptow.koepenick@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com