



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Ihr eindrucksvoller Wohnraum in Ihrer ganz eigenen grünen Oase nahe am Wasser



Allgemein:

Objektnr. extern:	KBSOK_2414	Datum:	19.08.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1998
Ort:	12527 Berlin / Karolinenhof	Wohnfläche:	189,00 m ²
Grundstücksfläche:	885,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Preis:	890.000,00 €	Provision:	6,57 % (inkl. d. gesetzl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
---------------	--------------	-------------------	---

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-08-14
Jahrgang:	2014	Wertklasse:	C
Befeuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Energieverbrauchskennwert:	93.93 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Finest Properties	Name:	Miriam Karré
Straße:	Regattastraße 100	Ort:	12527 Berlin
Telefon:	030/25740481	E-Mail:	miriam.karre@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Zuhause, wo sich Wohnen und Urlaubsfeeling perfekt vereinen. Dieses Einfamilienhaus, massiv errichtet im Jahr 1999, steht auf einem beinahe 900 m² großen Grundstück, welches eine einzigartige Kombination aus Privatsphäre und Natur bietet.

Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses. Dieser sonnendurchflutete Raum (lädt zum Genießen von Speisen im hellen Erker ein und) bietet einen direkten Zugang zu zwei reizenden Terrassen. An warmen Sommertagen lädt der südlich ausgerichtete Vorgarten zum Sonnenbaden ein. Während die überdachte, nordöstlich ausgerichtete Hauptterrasse angenehme Schattenplätze und einen wunderschönen Blick in das volle Grün des nichteinsehbaren Gartens bereithält. Eine weitere überdachte Terrasse Richtung Westen rundet das Angebot ab und ermöglicht, den Tag in jeder Himmelsrichtung perfekt zu erleben. Zeitgleich sorgt der stillvolle Kamin im Zusammenspiel mit der hier vorhandenen Fußbodenheizung an kühlen Abenden oder Tagen für wohlige Wärme.

Im Erdgeschoss wurden edle Marmorplatten verlegt, die nicht nur ein luxuriöses Ambiente schaffen, sondern auch im Sommer für ein angenehm kühles Raumklima sorgen. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich hervorragend als Büro, da es vom restlichen Teil des Hauses abgeschirmt ist.

Über die offen gestaltete und lichtdurchflutete Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier sind zwei Badezimmer und aktuell drei individuell gestaltbare Zimmer zu finden. Sollten vier Zimmer benötigt werden, kann das größte Zimmer durch Wiederherstellung der Zwischenwand unkompliziert geteilt werden. Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere flexibel nutzbare Räume sowie die Waschküche.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus kombiniert elegantes Wohnen mit dem Gefühl von Freiheit und Natur. Erleben Sie das Gefühl, jeden Tag wie im Urlaub zu leben, und lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause verzaubern.

Lage:

Die Ortslage Karolinenhof gehört zu dem südöstlich gelegenen Berliner Stadtteil Schmöckwitz, welcher sich im Bezirk Treptow-Köpenick befindet. Karolinenhof grenzt nordwestlich an Grünau, südlich an den Ortskern Schmöckwitz und wird weiterhin von Norden über Osten, bis hin in den Süden durch die Dahme begrenzt.

Das Umfeld in Berlin-Schmöckwitz wird durch Forst- und Wasserlandschaften geprägt, sodass der gesamte Stadtteil Entspannung, Erholbarkeit und Ruhe verspricht. Die hier zu findenden Wohngebiete werden hauptsächlich durch ein- bis zweigeschossige Bauten gestaltet und überzeugen durch eine familienfreundliche Atmosphäre. Innerhalb der Ortslage gibt es eine Schule, drei Kitas, einige Restaurants, einen Rewe-Supermarkt, zwei Tankstellen sowie einige Arztpraxen. Darüber hinaus finden sich an der Dahme angesiedelt diverse Bootshäuser, Rudergemeinschaften, Segelclubs, Wassersportvereine sowie das Strandbad Schmöckwitz. Weitere Angebote für die Freizeitgestaltung und das tägliche Leben können in der angrenzenden Gemeinde Eichwalde (Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg) oder in Grünau in Anspruch genommen werden.

Karolinenhof ist über drei Haltestellen der Straßenbahnlinie 68 an Berlin angebunden. Diese wird als „Schmöckwitz-Grünauer Uferbahn“ bezeichnet, stellt die wohl landschaftlich schönste Strecke der BVG dar und

befördert Ihre Fahrgäste u.a. an die S-Bahnhöfe Grünau sowie Köpenick, von wo aus weitere Ziele erreicht werden können. Eine brandenburgische Buslinie zieht sich zusätzlich durch Schmöckwitz und führt u.a. an die S-Bahnhöfe Zeuthen und Königs Wusterhausen. Eine weitere kurze Buslinie innerhalb Schmöckwitz, verbindet den Ortskern Alt-Schmöckwitz mit der Halbinsel Rauchfangswerder. Die Wernsdorfer Straße bietet die kürzeste Verbindung nach Gosen (Landkreis Oder-Spree, Brandenburg) und weiterführend nach Berlin-Müggelheim. Das Adlergestell (Bundesstraße 96), die längste Straße Berlins, durchquert den Ortsteil von Nordwesten bis Südosten und ermöglicht eine Verbindung zum Stadtzentrum. Der Flughafen BER ist mit dem PKW innerhalb von ca. 20 Minuten erreicht.

Ausstattung:

ERDGESCHOSS

- Eingang
- Gäste WC
- Zimmer
- Diele
- Küche
- Wohn- & Essbereich mit Zugang zu 2 Terrassen (Nordost & West)

OBERGESCHOSS

- Diele
- Duschbad
- Wannenbad
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4 (Zimmer 3&4 sind aktuell mittels Durchbruch verbunden)

DACHGESCHOSS

- Waschküche
- 2 weitere individuell nutzbare Räume

SONSTIGES

- Marmorplatten mit Qualität im Erdgeschoss
- Marmorplatten sorgen im Sommer für eine "natürliche Klimaanlage"
- hochwertiger Kamin und Erker im geräumigen Wohnbereich
- aktuell insgesamt 5 Zimmer (+2 Räume) mit Option auf 6 Zimmer
- offen gestaltetes Raumgefühl über die gesamte Treppe
- zwei überdachte Terrassen
- mit Liebe angelegter Garten als grüne Oase
- Doppelcarport und Naturwiese im südlichen Teil des Gartens

Sonstiges:

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % (einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer) des beurkundeten Kaufpreises, ist mit wirksamem notariellen Kaufvertrag verdient und fällig.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-berlin.com sowie auf www.kensington-international.com

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

Bilder

Wohnbereich



Küche



Büro



Treppenhaus



Zimmer 1



Zimmer 2



Wannenbad



Hausansicht

