EXPOSÉ · B-AHF72-EFH-25

# Großzügiges Haus mit Einliegerwohnung

*mit Garten und Pool in ruhiger Lage von Karow*

ZWEIFAMILIENHAUS IN BERLIN - KAROW

EINBAU-KÜCHE · BALKON TERRASSE · PARK-PLATZ · GARAGE


Ansprechpartner
**Berlin Projekt Borchert**
Friedrichstraße 171
10117 Berlin

Telefon 030 28 04 55 17
Telefax 030 28 04 55 18
post@berlin-projekt.de



Herausgeber
**BerlinProjektBorchert**
Immobiliengesellschaft mbH

Register HRB 160 995 B (AG Charlottenburg)
USt-IdNr. DE29 655 4971
www.berlin-projekt.de






# Großzügiges Haus mit Einliegerwohnung

*mit Garten und Pool in ruhiger Lage von Karow*

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Preisübersicht - Einnahmen / Ausgaben

| | |
|---|---|
| KAUFPREIS | 899.500 EUR |
| PREIS PRO M² | 3.614,48 EUR |

Das Angebot ist für den Käufer provisionspflichtig. Die Maklercourtage beträgt 33.897,15 €, dies entspricht 3,57% vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% und ist mit notariellem Kaufvertragsabschluss verdient und sofort zur Zahlung an BerlinProjektBorchert fällig.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

## Gebäude

| | |
|---|---|
| ETAGEN: | 2 |
| BAUJAHR: | 1999 |
| ZUSTAND: | Renovierungsbedürftig |
| VERKAUFSSTANDARD WOHNUNG: | IST-Zustand |
| GARAGE: | ✓ |

## Objektdetails

| | |
|---|---|
| OBJEKTART: | Zweifamilienhaus |

## Flächen/ Zimmer

| | |
|---|---|
| ZIMMER: | 7 |
| SCHLAFZIMMER: | 5 |
| BADEZIMMER: | 2 |
| WOHNFLÄCHE: | 248,86 m² |
| GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: | 827,00 m² |
| TERRASSENFLÄCHE: | 50,00 m² |
| GESAMTFLÄCHE: | 248,86 m² |

## Energie

| | |
|---|---|
| ENERGIEAUSWEISTYP: | Energiebedarfsausweis |
| ENDENERGIEBEDARF: | 105,34 kWh |

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Heizung

| | |
|---|---|
| ZENTRALHEIZUNG: | ✓ |
| GAS: | ✓ |

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Objektbeschreibung

Das freistehende Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1999 errichtet und befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit großzügigem Garten. Die Immobilie ist in Split-Level- Bauweise ausgeführt und bietet eine Wohnnutzung über mehrere versetzte Ebenen. Der Zugang erfolgt ebenerdig.

Das Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Eingangsbereich, geräumige Küche mit Essplatz und Speisekammer, ein Gäste-WC sowie die Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Vom Erdgeschoss bestehen direkte Zugänge zur Garage sowie zum Garten.

*Die Einliegerwohnung ist mit einem eigenen Bad ausgestattet. Ein Küchenbereich ist vorbereitet, aber nicht ausgebaut. Eine halbe Etage darüber liegt das gro.e Wohnzimmer mit Zugang zur erhöhten Gartenterrasse. Die Gartenterrasse ist südöstlich ausgerichtet. Von hier gelangt man in den Garten. Der Garten bietet viel Platz zur Erholung und verfügt über mehrere separate Sitzbereiche (einer davon überdacht), einen Pool sowie einen großen Gartenschuppen.*

*Im 1. Obergeschoss stehen zwei Zimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Auf der nächsten Halbebene befinden sich zwei weitere Zimmer – eines davon mit Vorbereitung für eine Küche, das andere mit Balkon und Blick in den Garten. Darüber liegt ein unausgebauter Dachboden.*

*Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Brennwerttherme mit 40-Liter- Speicher wurde im Jahr 2023 erneuert*

*Im Kellergeschoss (ca. 45 qm) befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Hauswirtschaftsraum,*
*ein Saunabereich mit Dusche und extra WC sowie ein Waschraum und der Heizungs- und*
*Technikraum.*

*In die Garage passt ein Auto sowie ein weiteres Auto davor. Das Zufahrtstor zum Grundstück wird elektrisch betrieben.*

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Lage

Das freistehende Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Berlin-Karow (Pankow), ideal für Familien durch perfekte Anbindung und nahgelegene Infrastruktur. Die Lage bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit exzellenter Anbindung ins Berliner Zentrum, vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie ein grünes und ruhiges Wohnumfeld – eine ideale
Kombination für Käufer mit Kindern.

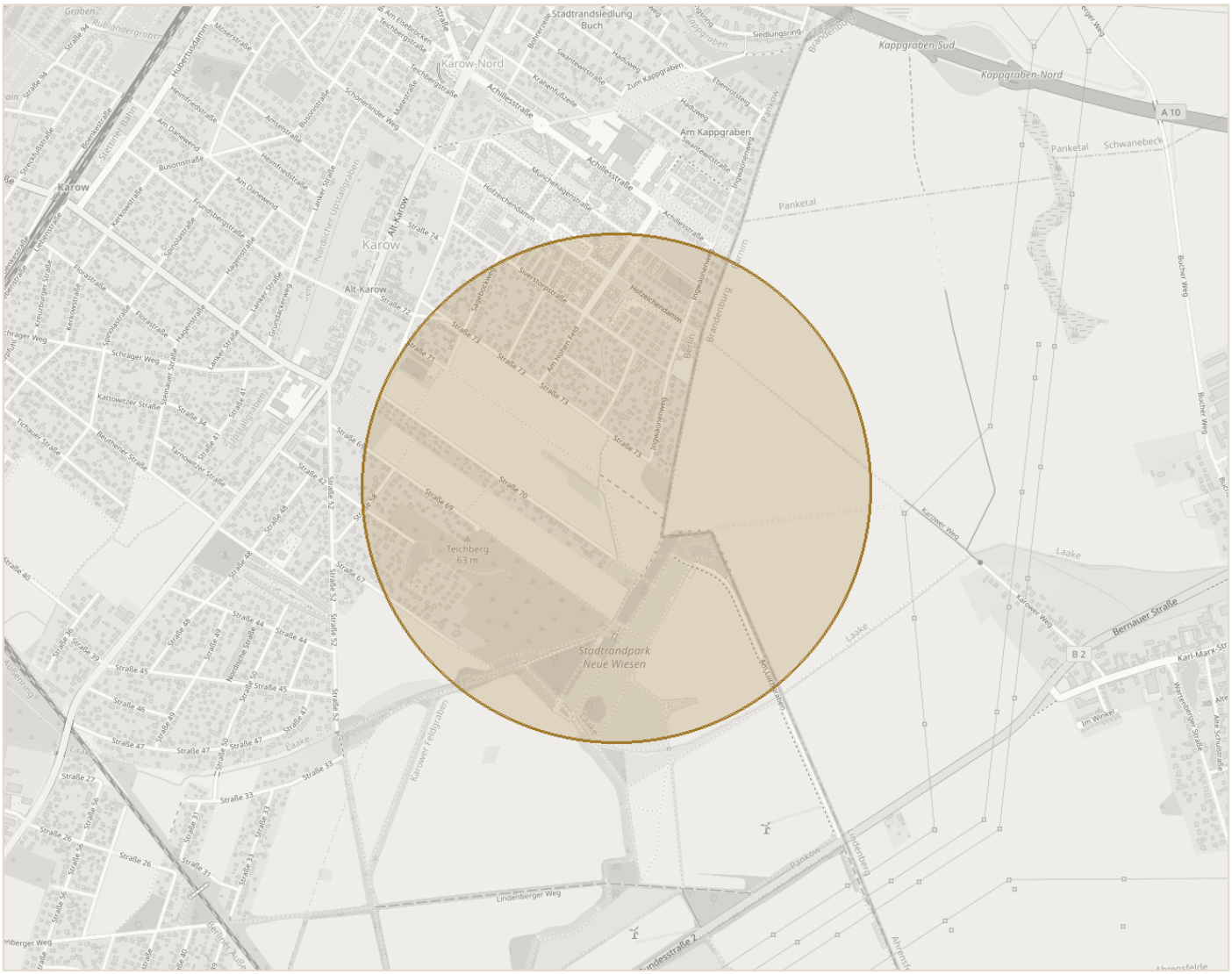
Nicht weit entfernt liegt der S-Bahnhof Karow (S2), mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum – etwa 15 Minuten bis Alexanderplatz. Zusätzlich bestehen mehrere BVG-Busverbindungen (Linien 150 und 158), die umliegende Bezirke und den Autobahnanschluss Karow/Bucher Straße zur A114 erschließen.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Lage

1.7 km
KAROW

15.51 km
KU'DAMM




Ungefähre Lage · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL)


Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Ausstattung

Das im Jahr 1999 errichtete Wohnhaus verfügt über eine solide Bauweise mit durchdachtem Grundriss in Split-Level-Anordnung. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme mit 40 Liter Warmwasserspeicher, die im Jahr 2023 erneuert wurde.

Die Wohnräume sind teils mit Laminat, teils mit Teppichboden ausgestattet; die Bäder und Toiletten sind gefliest. Das Haus verfügt über mehrere Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC. Die große Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. In einem der oberen Zimmer ist eine Küchenvorbereitung vorhanden, wodurch eine separate Nutzung möglich ist.

Das Kellergeschoss bietet neben Heizungs-und Technikraum auch einen Hauswirtschaftsraum, einen Saunabereich mit Dusche sowie ein separates Arbeitszimmer. Besonderes Merkmal ist die abgeschlossene Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit eigenem Zugang.

Der Außenbereich umfasst eine große Terrasse, einen Balkon, einen gepflegten
Garten mit Pool, überdachtem Sitzplatz und zusätzlichen Freiflächen. Eine Garage mit
direktem Hauszugang sowie ein großzügiger Gartenschuppen sind ebenfalls vorhanden

# Ausblick

| | |
|---|---|
| GARTEN: | ✓ |

# Küche

| | |
|---|---|
| EINBAUKÜCHE: | ✓ |

# Badezimmer

| | |
|---|---|
| BAD MIT DUSCHE UND BADEWANNE: | ✓ |
| BAD MIT FENSTER: | ✓ |

# Fussboden

| | |
|---|---|
| TEPPICHBODEN: | ✓ |
| LAMINAT: | ✓ |
| FLIESEN: | ✓ |

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Stellplatz/ Garage

| | |
|---|---|
| STELLPLATZ: | ✓ |
| ANZAHL: | 1 |
| GARAGE: | Ja |
| ANZAHL: | 2 |

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Sonstiges

Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.
Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..
Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.
Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Grundriss

Haus mit Einliegerwohnung in 13125 Berlin (Karow) Etagenplan

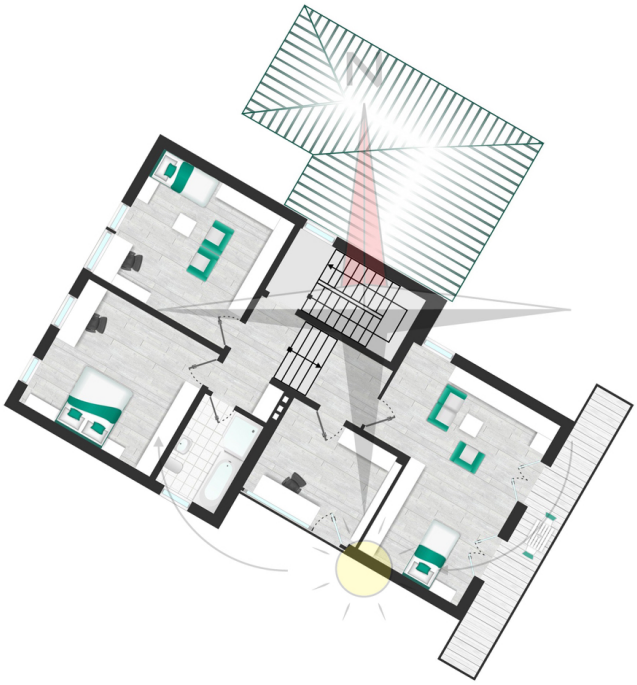



Erdgeschoss

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Grundriss

Haus mit Einliegerwohnung in 13125 Berlin (Karow) Etagenplan

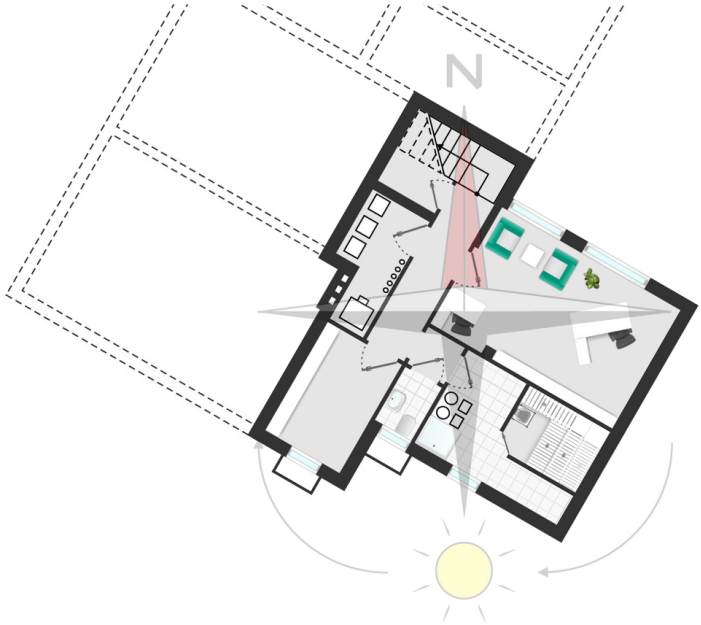


Obergeschoss

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

# Grundriss

Haus mit Einliegerwohnung in 13125 Berlin (Karow) Etagenplan




Untergschoss

GW

Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de



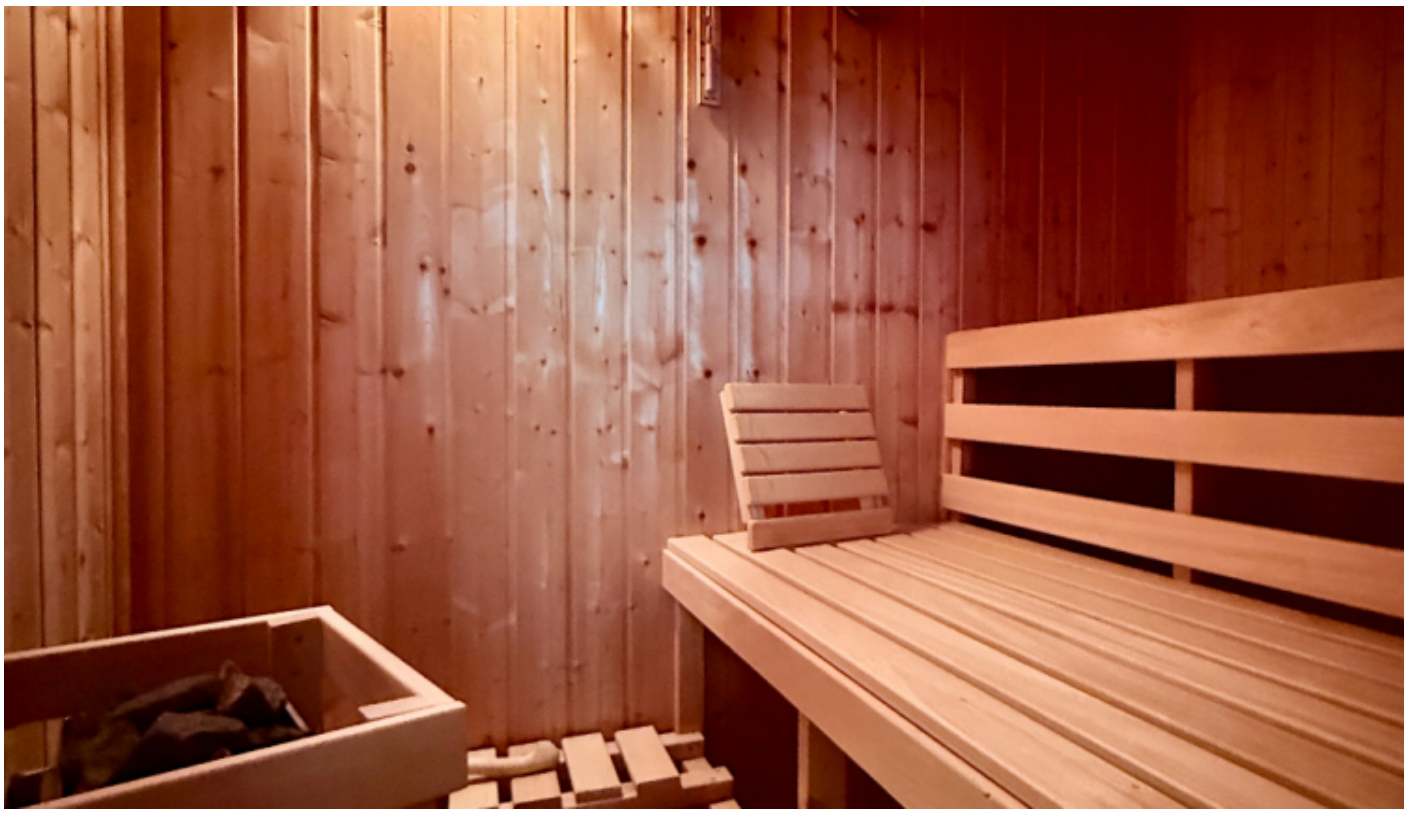


**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de





**Berlin Projekt Borchert** Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de



Berlin Projekt Borchert Immobiliengesellschaft mbH
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon 030 28 04 55 17 · Telefax 030 28 04 55 18 · post@berlin-projekt.de

## Haftungsausschluss:

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

## Liability disclaimer:

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

## Provisionshinweis:

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).
Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.
Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzten. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

## Urheberrecht:

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

## Kartenmaterial

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinen der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

## Herausgeber

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter www.berlin-projekt.de ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – mail@berlin-projekt.de) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.