



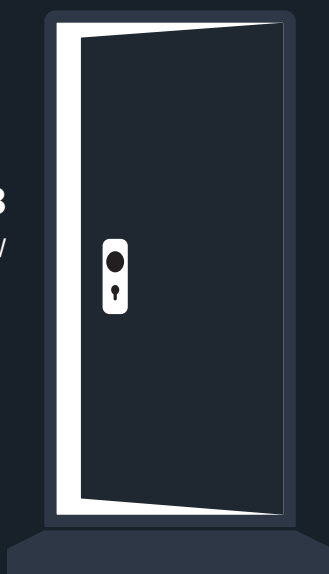
Kommen, um zu bleiben



DER KLEINE RUNDGANG

HOMESK MAGAZIN

Boenkestraße 23
13125 BERLIN-KAROW



WEBLINK

360° RUNDGANG

5 Zimmer mit Garten
ca. 92,36 m² + ca. 47 m² im UG
Maisonettewohnung



WWW.HOMESK.DE

DER ERSTE EINDRUCK

Zuhause ist, wo du
dich wiederfindest.



HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE

030 - 689 152 05



8 Wohnzimmer



16 Garten



56 KFZ-Stellplatz

INHALT

- 5 **VORWORT**
Komm doch rein
- 6 **HARTE FAKTEN**
Daten und Grundriss
- 8 **ZIMMER FÜR ZIMMER**
Die beste Erstbesichtigung
- 60 **NACHBARSCHAFT**
Direkt in deiner Nähe
- 62 **LAGE**
Karte und Anbindungen

HOMESK GmbH

Herausgeber

Geschäftsführung
Design und Layout
Film und Foto
Kontakt

Homesk GmbH // Immobilienagentur
Mittenwalder Str. 29, 10961 Berlin
Christian Wetzel - cw@homesk.de
Niels van Beek - nvb@homesk.de
Timo Schwartz - ts@homesk.de
info@homesk.de, www.homesk.de



HOMESK VORWORT

HEREINSPAZIERT

Diese Maisonette in der Boenkestraße 23 verbindet ca. 96,90 m² Wohnfläche im Erdgeschoss mit weiteren ca. 47 m² vollständig nutzbaren Räumen im ausgebauten Souterrain – komfortabel verbunden durch einen wohnungsinternen Aufzug. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur ca. 14,6 m² großen Westterrasse mit Bankirai-Belag und dem ca. 30,8 m² großen, liebevoll gestalteten Garten mit Grill- und Feuerstelle – eingeschützter Rückzugsort mitten im Grünen. Im Erdgeschoss ergänzen zwei Zimmer das Raumangebot, die sich beide gut als Schlafzimmer eignen, aber ebenso flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Hinzu kommen ein innenliegendes Bad sowie ein separates Gäste-WC. Im Souterrain stehen zwei wohnlich ausgebaute Hobbyräume sowie ein weiteres Bad mit integrierter Waschküche zur Verfügung – ideal für individuelle Nutzung oder zusätzlichen Platzbedarf. Ein Pkw-Stellplatz ist vorhanden. Der Glasfaseranschluss wird in den nächsten zwei Jahren kostenlos bis in die Wohnung gelegt. Die derzeit eigengenutzte Einheit wird bezugsfrei übergeben.

This maisonette at Boenkestraße 23 offers approx. 96.90 m² of ground floor living space, plus an additional 47 m² of fully usable rooms in the developed basement – all comfortably connected via a private in-unit lift. At the heart of the home is the spacious living and dining area, leading to a west-facing terrace of approx. 14.6 m² with Bangkirai decking and a lovingly landscaped garden of approx. 30.8 m² featuring a combined barbecue and fire pit – a private retreat in a green setting. The ground floor also includes two additional rooms, both well-suited as bedrooms yet flexible enough to serve as a study, guest or children's room. A windowless bathroom and separate guest WC complete the floor. The basement offers two fully developed hobby rooms and a second bathroom with integrated laundry area – ideal for extra space or varied lifestyle needs. A parking space is available. Fibre-optic internet will be installed directly into the unit free of charge within the next two years. Currently owner-occupied, the apartment will be handed over vacant.



HARTE FAKTEN

Boenkestraße 23

13125 BERLIN - KAROW

5
ZIMMER

549.000 €
ANGEBOTSPREIS

ca. 96,90 m²
WOHNFLÄCHE

0 von 3
ETAGE

ca. 47,00 m²
NUTZFLÄCHE IM SOUTERRAIN

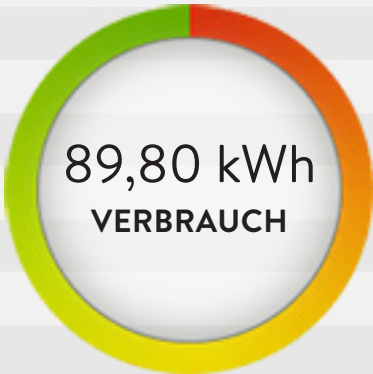


KOSTEN

Angebotspreis	549.000 €
Hinweis	Der Angebotspreis ist unverbindlich und kann – abhängig von der Nachfrage – sowohl sinken als auch steigen.
Wohngeld	580 €
Rücklagen	21.159,32 € (Stand: 29.12.2023)
Provisionshinweis	3,57 % Käuferprovision inkl. 19,00 % MwSt. vom tatsächlich notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

ALLGEMEINE INFOS

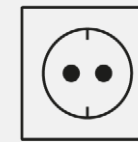
Einheitstyp	Maisonettewohnung
Baujahr	1996
Modernisierung	2020 (umfassend renoviert)
Lage	Vorderhaus
Denkmalschutz	Nein
Milieuschutzgebiet	Nein
Aufzug	Ja, wohnungsintern
KFZ-Stellplatz	Ja, mit Sondernutzungsrecht
Keller	Nein
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Gas
Ausstellungsdatum Energieausweis	15.07.2024
Grundlage	GEG 2024



89,80 kWh
VERBRAUCH

Energieeffizienzklasse: C

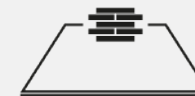




14 STECKDOSEN



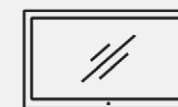
GESPACHELTE WAND



DESIGN VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 33 m²

Höhe ca. 255 cm

Helligkeit     

ZIMMER FÜR ZIMMER

WOHN- UND ESSBEREICH

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich erstreckt sich über ca. 33 m² und öffnet sich nach Westen zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen nahezu ganztägig für einen freundlichen Lichteinfall und schaffen eine helle, klare Atmosphäre. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,55 m, hochwertiger Design-Vinylboden in Holz-Optik und weiß gespachtelte Wände unterstreichen das luftige Raumgefühl. Insgesamt 14 Steckdosen ermöglichen eine äußerst flexible Möblierung. Der direkte Zugang ins Freie erweitert das Wohnen um eine private Outdoor-Zone.

The open-plan living and dining area spans approx. 33 m² and opens westward onto the terrace and garden. Large windows let in natural light throughout the day, creating a bright and open atmosphere. With a ceiling height of approx. 2.55 m, high-quality wood-effect design vinyl flooring and smooth white walls enhance the clean and spacious feel. A total of 14 power outlets allow for highly flexible interior arrangements. Direct access to the outdoors extends the living space into a private garden oasis.







2 STECKDOSEN



-



BANKIRAI-HOLZBODEN



-



Fläche ca. 14 m²

Höhe -

Helligkeit     

ZIMMER FÜR ZIMMER

TERRASSE

Die ca. 14,6 m² große Westterrasse mit hochwertigem Bankirai-Holzboden öffnet sich direkt zum idyllisch gestalteten Garten. Der fließende Übergang vom Wohnbereich ins Freie erweitert den Lebensraum spürbar und schafft eine private Rückzugsfläche mitten in Karow – ideal für entspannte Nachmittage in der Sonne oder gesellige Abende im Grünen.

The approx. 14.6 m² west-facing terrace features high-quality Bangkirai wood decking and opens directly into the beautifully landscaped garden. Its seamless connection to the living area creates an extended sense of space and offers a private outdoor haven in the heart of Karow – perfect for sunny afternoons or sociable evenings outdoors.



TERRASSE



WEST





-



-



-



-



Fläche ca. 30 m²

Höhe -

Helligkeit     

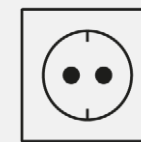
ZIMMER FÜR ZIMMER

GARTEN

Der ca. 30,8 m² große Garten ist liebevoll bepflanzt und erweitert die Terrasse um zusätzliche Sitzmöglichkeiten sowie einen fest integrierten Grill- und Feuerplatz – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Außensteckdosen ermöglichen die Nutzung elektrischer Geräte im Garten, ein Wasseranschluss steht für Bewässerung oder automatische Systeme bereit. So wird der Außenbereich nicht nur atmosphärisch, sondern auch funktional zum zweiten Wohnzimmer.

The approx. 30.8 m² garden is thoughtfully planted and extends the terrace with extra seating and a built-in barbecue and fire pit – a private retreat for relaxed outdoor living. External power outlets support outdoor electrical use, and a water connection is available for irrigation or automated systems. This outdoor space becomes both an atmospheric and highly functional extension of the home.





1 STECKDOSE



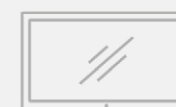
GESPACHELTE WAND



DESIGN VINYL



-

Fläche ca. 11 m²

Höhe ca. 255 cm

Helligkeit

ZIMMER FÜR ZIMMER

EINGANGSBEREICH

Der ca. 11 m² große Eingangsbereich empfängt mit klarer Struktur und praktischen Details: Design-Vinylboden, weiß gespachtelte Wände und eine Deckenhöhe von ca. 2,55 m schaffen ein freundliches Ambiente. Stauraum und Garderobenplatz sind vorhanden. Als architektonisches Highlight verbindet ein gläserner Fahrstuhl das Erdgeschoss mit dem ausgebauten Untergeschoss.

The approx. 11 m² entrance area welcomes with clean lines and practical features: design-vinyl flooring, white rendered walls and a ceiling height of approx. 2.55 m create a bright, inviting feel. Storage space and a coat rack are available. As an architectural highlight, the glass lift connects the ground floor with the converted lower level.



GEGENSPRECHANLAGE

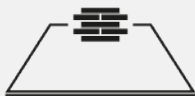




13 STECKDOSEN



GESPACHELTE WAND



DESIGN VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 6 m²

Höhe ca. 255 cm

Helligkeit 

ZIMMER FÜR ZIMMER

KÜCHE

Die Einbauküche bietet eine durchdachte Ausstattung mit Elektrofeld, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Tiefkühler. Ein Fliesenspiegel schützt die Wandbereiche, dreizehn Steckdosen sorgen für funktionale Nutzung. Tageslicht bringt Helligkeit in den Raum und unterstützt eine angenehme Küchenatmosphäre.

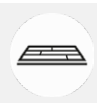
The fitted kitchen features a well-planned setup with electric hob, oven, dishwasher, extractor hood, fridge and freezer. A tiled backsplash protects the wall, and thirteen power outlets allow for practical use. Natural daylight brightens the space and supports a pleasant kitchen atmosphere.



Einbauküche



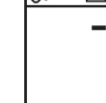
ELEKTRIZITÄT

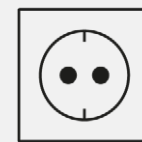


HOLZPLATTE 60CM

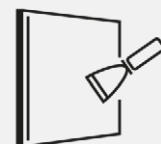


4 KOCHFELDER





10 STECKDOSEN



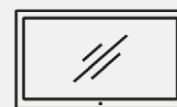
GESPACHELTE WAND



DESIGN VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



Fläche ca. 15 m²

Höhe ca. 255 cm

Helligkeit     

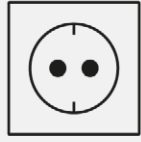
ZIMMER FÜR ZIMMER

SCHLAFZIMMER

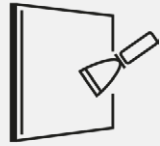
Auf ca. 15 m² bietet das Schlafzimmer einen gemütlichen Rückzugsort mit hellem Lichteinfall und klarer Gestaltung. Die Deckenhöhe von ca. 2,55 m verleiht dem Raum Großzügigkeit, während ein Design-Vinylboden und weiß gespachtelte Wände für eine wohnliche Atmosphäre sorgen. Kunststofffenster und zehn Steckdosen ergänzen die Ausstattung.

Covering approx. 15 m², the bedroom offers a cosy retreat with bright natural light and a clean layout. The ceiling height of approx. 2.55 m adds a sense of space, while design-vinyl flooring and white rendered walls provide a homely atmosphere. Plastic-framed windows and ten power outlets round off the features.





4 STECKDOSE



GESPACHTELTE WAND



FLIESENBOGEN



-



ZIMMER FÜR ZIMMER

BADEZIMMER

Fläche ca. 4 m² | Höhe ca. 255 cm

Helligkeit     

Das ca. 4 m² große Bad im Erdgeschoss ist kompakt und funktional gestaltet. Es verfügt über ein wandhängendes WC, einen Möbelwaschtisch sowie einen Anschluss für eine Waschmaschine. Eine Lüftung sorgt für kontinuierliche Frischluft und unterstützt ein angenehmes Raumklima.

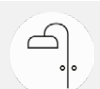
This approx. 4 m² bathroom on the ground floor is compact and functional. It features a wall-mounted toilet, a vanity unit and a connection for a washing machine. Ventilation ensures constant fresh air and supports a comfortable indoor climate.



BADEZIMMER



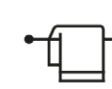
BADEWANNE

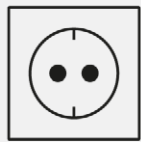


-

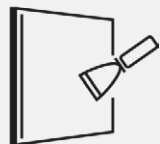


MÖBELWASCHTISCH





0 STECKDOSEN



GESPACHTELTE WAND



FLIESENBODEN



-



ZIMMER FÜR ZIMMER

GÄSTE-WC

Fläche ca. 1 m² | Höhe ca. 255 cm


Helligkeit     


Das ca. 1 m² große Gäste-WC ist platzsparend gestaltet und auf das Wesentliche reduziert. Ausgestattet mit einem Stand-WC und einem kompakten Waschbecken erfüllt es seinen praktischen Zweck zuverlässig. Eine Lüftung sorgt für frische Luft und unterstützt ein angenehmes Raumklima.

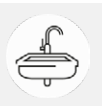
This approx. 1 m² guest WC is efficiently designed and focused on the essentials. Equipped with a floor-mounted toilet and a compact washbasin, it reliably serves its purpose. Ventilation ensures fresh air and supports a pleasant indoor climate.



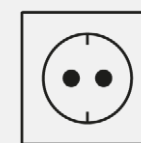
GÄSTE WC

 -

 -

 **WASCHBECKEN**





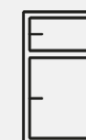
7 STECKDOSEN



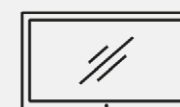
GESPACHELTE WAND



DESIGN VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER

Fläche ca. 11 m²

Höhe ca. 255 cm

Helligkeit

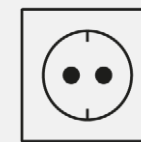
ZIMMER FÜR ZIMMER

KINDERZIMMER

Das ca. 11 m² große Zimmer ist ein echter Verwandlungskünstler: Aktuell als Ankleide genutzt, eignet es sich ebenso gut als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer – oder als ruhiger Rückzugsort für Kinder. Die Deckenhöhe von ca. 2,55 m und der natürliche Lichteinfall verleihen dem Raum eine offene, freundliche Ausstrahlung. Design-Vinylboden in Holz-Optik und weiß gespachtelte Wände schaffen eine neutrale, stilvolle Grundlage für jede Nutzungsidee.

This approx. 11 m² room is a true all-rounder: currently used as a dressing room, it easily transforms into a home office, guest room, bedroom or a cosy children's retreat. With a ceiling height of approx. 2.55 m and ample natural light, the space feels bright and welcoming. Wood-effect design vinyl flooring and smooth white walls provide a stylish, neutral canvas for any living concept.





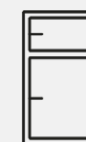
5 STECKDOSEN



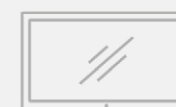
GESPACHELTE WAND



DESIGN VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER

Fläche ca. 14 m²

Höhe ca. 233 cm

Helligkeit 

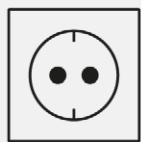
ZIMMER FÜR ZIMMER

HOBBYRAUM (UG)

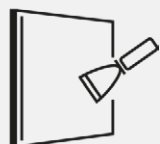
Im Souterrain gelegen, bietet der ca. 14 m² große Hobbyraum flexible Nutzungsmöglichkeiten – vom ruhigen Homeoffice bis zum persönlichen Rückzugsort. Design-Vinylboden, gespachtelte Wände und dezenter Lichteinfall durch Kunststofffenster schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,33 m, fünf Steckdosen sorgen für praktische Anschlussmöglichkeiten.

Located in the souterrain, this approx. 14 m² hobby room offers versatile use—from a quiet home office to a private retreat. Design-vinyl flooring, smooth white walls and soft natural light through plastic-framed windows create a pleasant ambience. With a ceiling height of approx. 2.33 m and five power sockets, the space is well equipped for everyday needs.

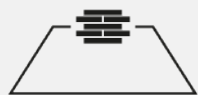




4 STECKDOSEN



GESPACHTELTE WAND



DESIGN VINYL



KUNSTSTOFFFENSTER



ZIMMER FÜR ZIMMER

DUSCHBAD (UG)

Fläche ca. 9 m² | Höhe ca. 233 cmHelligkeit     

Das ca. 9 m² große Bad im Untergeschoss präsentiert sich modern und funktional: mit Regendusche, wandhängendem WC und Möbelwaschtisch. Kunststofffenster sorgen für Frischluft, ein Anschluss für die Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden. Ideal auch als Waschkeller nutzbar.

This approx. 9 m² bathroom on the lower level is both modern and functional: featuring a rain shower, wall-mounted toilet and vanity unit. Plastic-framed windows provide fresh air, and a washing machine connection is also available. Also well suited for use as a laundry room.



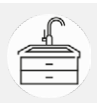
BADEZIMMER



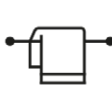
-



REGENDUSCHE



MÖBELWASCHTISCH

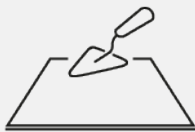




0 STECKDOSEN



-



STEINBODEN



-



Fläche ca. 12 m²

Höhe ca. 0 cm

Helligkeit     

ZIMMER FÜR ZIMMER

KFZ-STELLPLATZ

Ein Pkw-Stellplatz mit Sondernutzungsrecht gehört zur Einheit und bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug.

A parking space with exclusive usage rights is allocated to the unit and offers sufficient room for one vehicle.

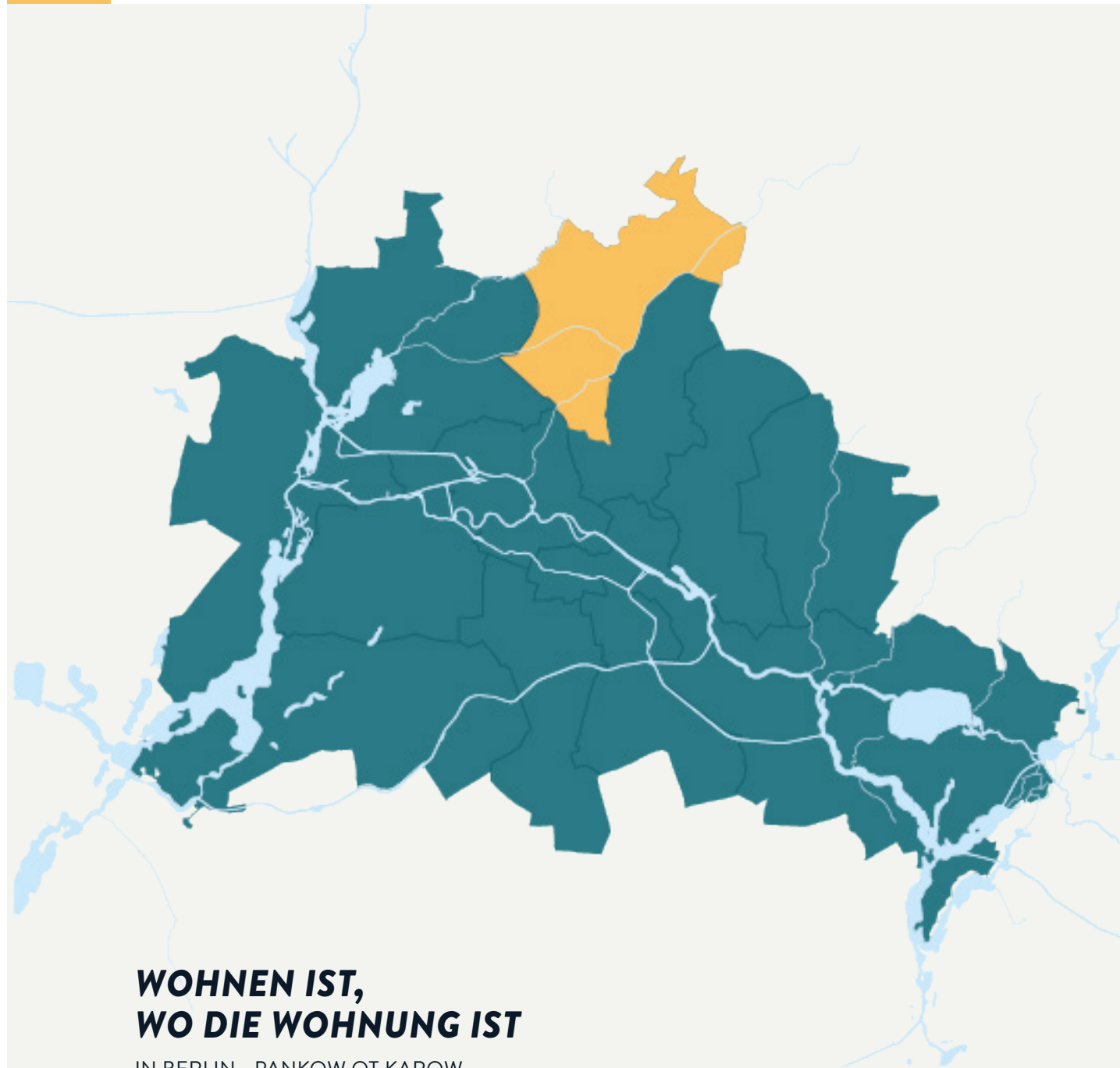


PARKPLATZ



1 STELLPLATZ





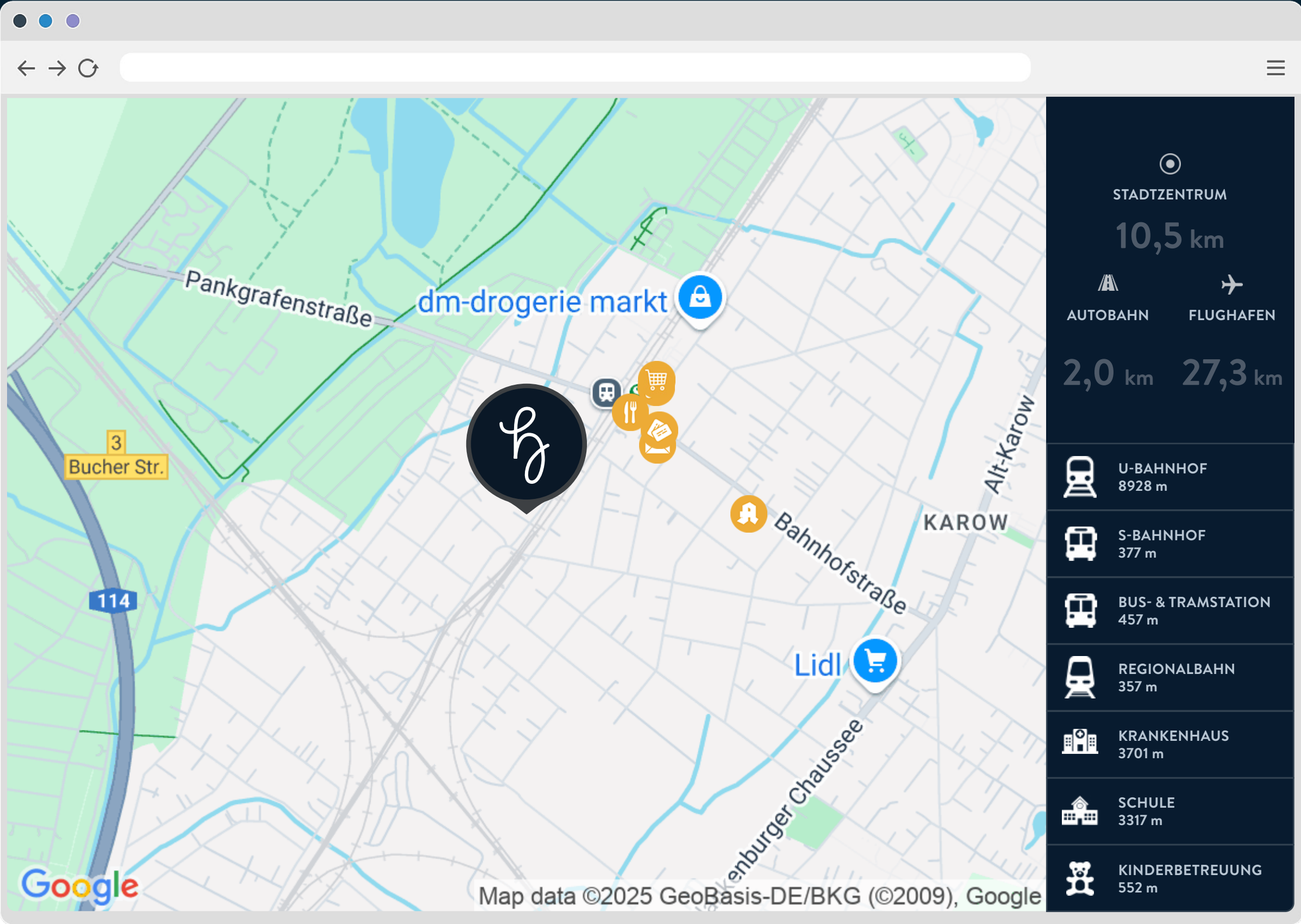
Im grünen Norden Berlins gelegen, bietet die Boenkestraße in Karow eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit guter Anbindung: Der S- und Regionalbahnhof ist fußläufig erreichbar und verbindet direkt mit der Innenstadt. Im nahen Umfeld liegen Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen – vieles bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar. Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Kleingärten prägen das Wohnbild, das von Tempo-30-Zonen und aufgelockerter Bebauung ergänzt wird. Ein Quartier mit entspannter Kiezatmosphäre und kurzen Wegen.

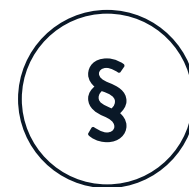
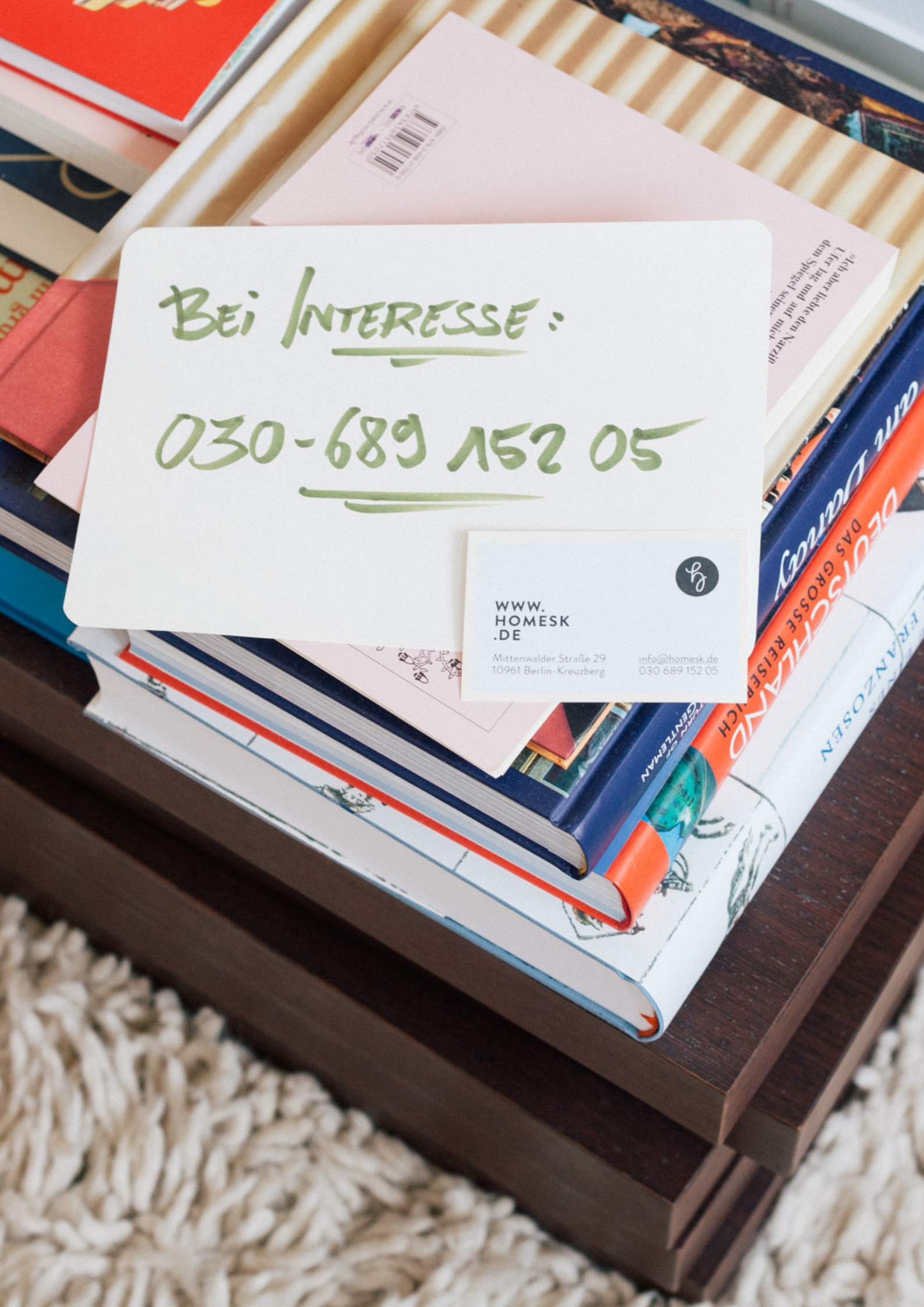
Located in Berlin's green north, Boenkestraße in Karow offers a quiet, family-friendly setting with excellent transport links: the nearby S-Bahn and regional train station connect you directly to the city centre. Shops, daycare centres and schools are all within easy walking or cycling distance. The neighbourhood features numerous green spaces, playgrounds and allotment gardens, all embedded in a calm 30 km/h zone with open, low-rise buildings. A relaxed local vibe with everything close at hand.





WOHNEN IST,
WO DIE WOHNUNG IST





AGB

MUSS LEIDER SEIN

Unseren Angeboten liegen die uns erteilten Auskünfte der Verkäufer- bzw. Vermieterseite zugrunde. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Haftung. Wir empfehlen daher, die für Sie wesentlichen Punkte vor Vertragsabschluss zu überprüfen.

§ 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

§ 2 Doppeltätigkeit

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

§ 3 Eigentümerangaben

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

§ 4 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

§ 5 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

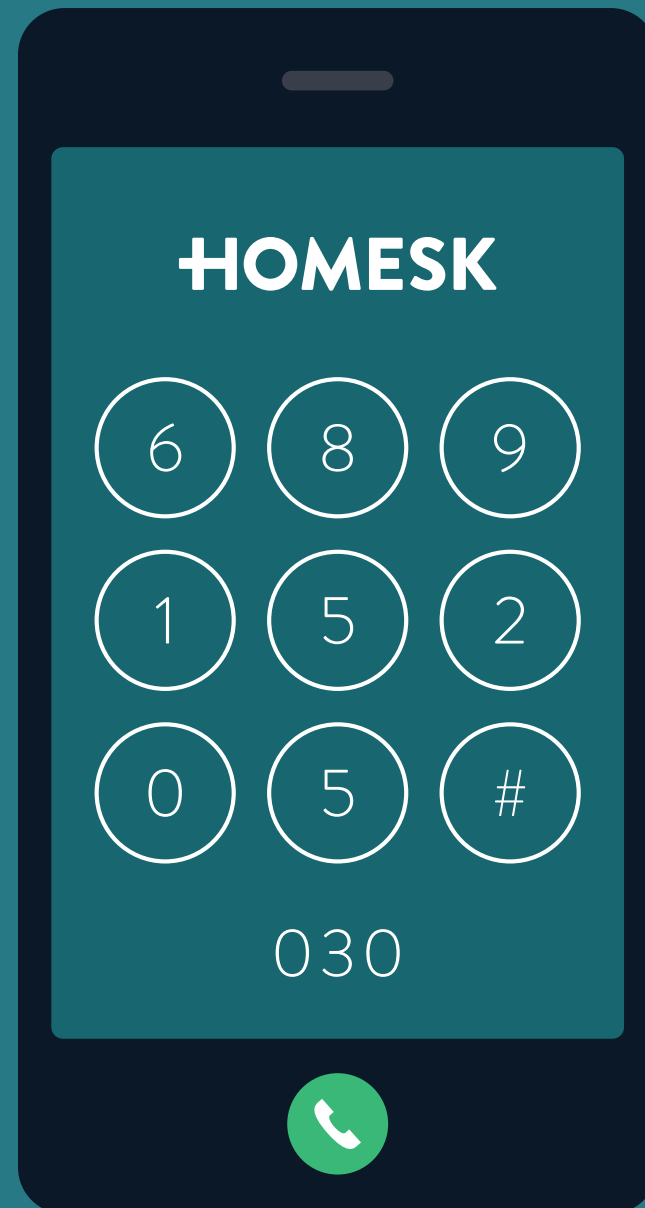
§ 6 Gerichtsstand

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

§ 7 Verbraucherschlichtungsstelle

Die Europäische Kommission stellt unter : <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

ÜBER UNS
IN KURZFORM



KOMMEN, UM ZU BLEIBEN

HOMESK GmbH
www.homesk.de

info@homesk.de
030 68 91 52 05

Mittenwalder Straße 29
10961 Berlin-Kreuzberg



SUCHAUFTRAG

HOMESK

DOCH NICHT DAS, WAS DU SUCHST?

Sag uns was du suchst
und wir finden deine Wohnung.
Suchauftrag auf homesk.de

.....



VIELEN DANK



HOMESK

IMMOBILIENAGENTUR

WWW.HOMESK.DE



INFO@HOMESK.DE

030 - 689 152 05