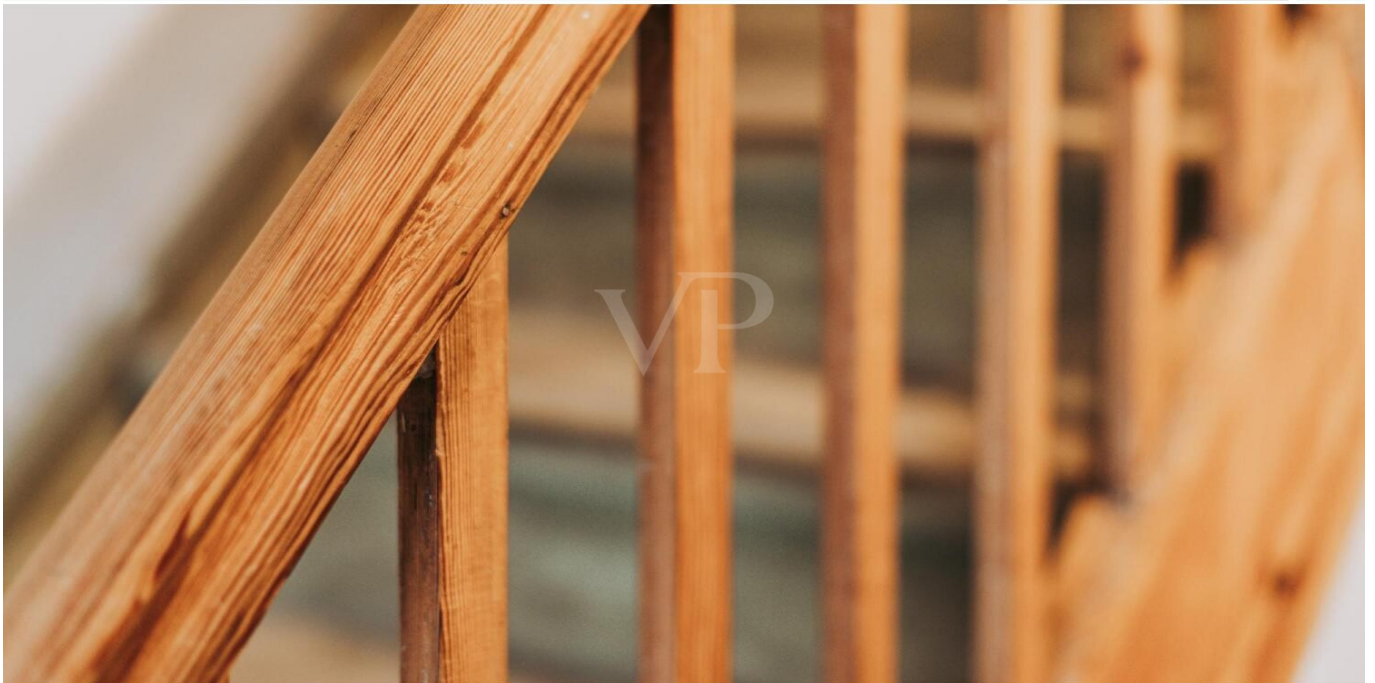


Berlin – Tempelhof

# Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten und Erweiterungspotenzial

Objektnummer: 25115024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 707.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 229 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

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

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25115024  |
| Wohnfläche   | ca. 74 m² |
| Dachform     | Walmdach  |
| Zimmer       | 4         |
| Schlafzimmer | 3         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1927      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 707.500 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 99 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 202.73 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1927           |

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem vielseitigen Reihennittelhaus aus dem Jahr 1927, das Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> zahlreiche individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Das Erweiterungspotential liegt insbesondere im Dachgeschoßausbau mit Gauben, die Nutzung des ebenerdigen Hausbereiches zum Garten und der Anbau eines Wintergartens. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 229 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für private Aufenthalte im Freien sowie eigene Gartenideen.

Diese Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2015 mit einer neuen Gas- Heizungsanlage ausgestattet. Anfang der 2000-er ist eine Fämmung an den beiden Fassaden angebracht worden. Die Fenster wurden in den 60-70-er Jahren ausgetauscht.. Insgesamt befindet sich das Haus in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, eigene Vorstellungen zu verwirklichen und das Heim Ihren persönlichen Ansprüchen entsprechend anzupassen.

Die Raumaufteilung gestaltet sich funktional: Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre bieten. Der großzügige Wohnbereich ist angenehmer Mittelpunkt des Hauses und lädt zu geselligen Stunden mit Familie oder Freunden ein. Die Räumlichkeiten sind praktisch verbunden und bieten eine gute Basis für individuelle Einrichtungslösungen. Ein Tageslichtbad steht zur Verfügung und wartet, wie einige weitere Bereiche des Hauses, auf eine zeitgemäße Neugestaltung.

Die Ausstattung entspricht einer einfachen Qualität. Die vorhandenen Materialien und Einbauten ermöglichen es neuen Eigentümern, die einzelnen Räume nach eigenen Vorstellungen zu renovieren – sei es durch das Erneuern des Bodenbelags, moderne Wandgestaltung oder das Einbauen neuer Möbel. Die freigewordenen Flächen eröffnen vielfältige Nutzungsoptionen: Vom klassischen Wohn- und Essbereich über Home-Office bis hin zum Kinder- oder Gästezimmer bietet das Haus eine solide Grundlage für verschiedene Wohnbedürfnisse.

Hervorzuheben ist auch das Potenzial des angrenzenden Gartens. Dieser Außenbereich bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und bildet einen ruhigen Gegenpart zum Alltagsleben. Mit etwas gestalterischem Geschick lässt sich hier eine attraktive Freizeitfläche für Erholung und gemeinsame Stunden realisieren.

Das Baujahr 1927 verleiht dem Gebäude seinen individuellen Charakter. Kreative Ideen,

Gestaltungswünsche sowie weitere Anpassungen und Modernisierungen liegen nun in Ihrer Hand.

Insgesamt eignet sich dieses Reihenmittelhaus besonders für Personen, die Wert auf eine solide Grundlage legen und Freude daran haben, ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen. Die Immobilie ermöglicht Gestaltungsfreiheit auf mehreren Ebenen – ein Haus, das dank seiner Lage und Größe verschiedene Lebenssituationen unterstützt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Ausstattung und Details

gut erhaltene Holztreppe aus dem Baujahr 1927

Holzdielen mit sogen. Stierblut

ausbaufähiges Dachgeschoß mit Gauben

Erneuerung und Vergrößerung des Wintergartens

Nutzung von Räumen im Erdgeschoß vom Garten aus (Untergeschoß von der Straße aus)

Veränderungen der Raumaufteilung möglich

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Alles zum Standort

Fliegerviertel oder auch Gartenstadt Tempelhof - Mitten, "mitten" drinn

Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, die sowohl ein umfassendes Gesundheits- und Bildungssystem als auch ein hervorragend ausgebautes Verkehrsnetz umfasst. Besonders in den südzentralen und westlichen Bezirken, zu denen auch der Bereich mit der Postleitzahl 12101 zählt, verbinden sich Lebensqualität und Sicherheit auf hohem Niveau, was Berlin zu einem äußerst attraktiven Standort für internationale Investoren und Bewohner macht. Die florierende Wirtschaft, geprägt von Technologie- und Kreativbranchen, sowie nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte unterstreichen das langfristige Wertsteigerungspotenzial hochwertiger Immobilien in der Hauptstadt.

Der Bezirk Tempelhof besticht durch seine etablierte und zugleich lebendige Wohnkultur, die eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Erholung schafft. Mit rund 63.580 Einwohnern bietet Tempelhof ein vielfältiges, internationales Umfeld und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur, die insbesondere durch exzellenten Nahverkehr, renommierte Bildungseinrichtungen und eine umfassende medizinische Versorgung geprägt ist. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Balance zwischen ruhigem Wohnambiente und unmittelbarer Nähe zu den pulsierenden Wirtschaftszentren Berlins aus. Modernisierungen und geplante Neubauprojekte sowie großzügige Grünflächen sorgen für eine nachhaltige Steigerung der Lebensqualität und unterstreichen die Attraktivität dieses Bezirks für anspruchsvolle Bewohner aus aller Welt.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die das Leben in Tempelhof besonders komfortabel und bereichernd gestalten. Für Familien und internationale Bewohner sind die hochwertigen Bildungseinrichtungen hervorzuheben: Von Kindertagesstätten wie MaRiS und der Evangelischen Paulus-Kirchengemeinde bis hin zu Grundschulen wie der Hugo-Gaudig-Schule und weiterführenden Bildungseinrichtungen wie dem Oberstufenzentrum Logistik, Touristik und Steuern – alle sind bequem in 3 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und dem nahegelegenen St. Joseph Krankenhaus optimal gewährleistet, wobei viele Praxen innerhalb von 4 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für eine schnelle und komfortable Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz sorgen mehrere Buslinien mit Haltestellen in 2 bis 3 Minuten Fußweg sowie die U-Bahn- und S-Bahn-Stationen Paradestraße oder Platz der Luftbrücke und Berlin Südkreuz, die in etwa 7 beziehungsweise 12 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch

ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit stilvollen Cafés, Bars und Restaurants, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und internationale wie lokale Genüsse bieten. Hier sticht natürlich die Bergmannstraße sowie das gesamte angrenzende Kreuzberger-Kiez hervor. Zudem laden zahlreiche Parks - insbesondere das "Tempelhofer Feld", Sportanlagen und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Für internationale Bewohner bietet Tempelhof somit eine ideale Kombination aus globaler Vernetzung, exzellenter Infrastruktur und einem lebendigen, weltoffenen Umfeld. Die Nähe zu internationalen Schulen, die hervorragende Anbindung an den Flughafen Berlin Brandenburg sowie die vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebote machen diesen Standort zu einer erstklassigen Wahl für Menschen, die Wert auf ein kosmopolitisches und zugleich komfortables Leben legen. Tempelhof verbindet urbanen Lifestyle mit einem Gefühl von Heimat und öffnet Türen zu den vielfältigen Möglichkeiten Berlins – ein Standort, der internationalen Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 202.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

Objektnummer: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)