

Berlin – Tempelhof

# Lichtdurchflutetes Wohngefühl mit Südloggia und 90 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Objektnummer: 25115029



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

KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

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

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25115029                  |
| Wohnfläche   | ca. 105,32 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1987                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 469.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 85.28 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1987          |

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



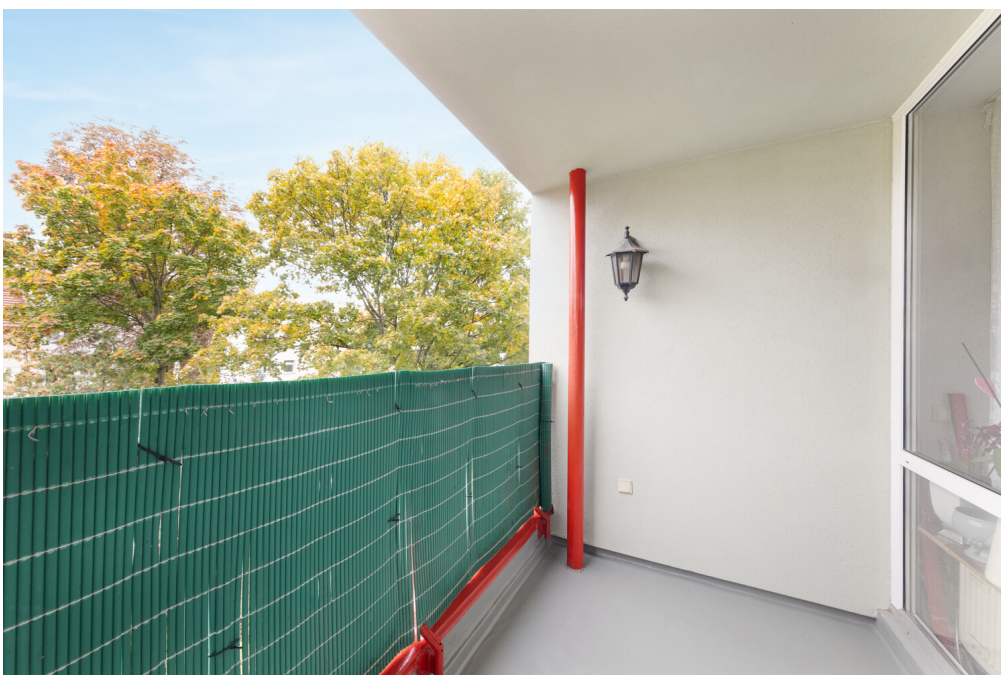
Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



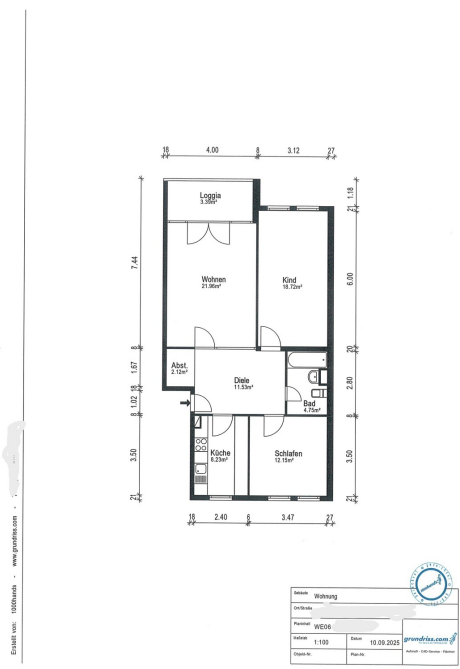
Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie





**VP 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: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



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: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Etagenwohnung aus dem Baujahr 1984, die sich durch ihren gepflegten Zustand und eine Vielzahl durchdachter Ausstattungsmerkmale auszeichnet. Die großzügige Wohnfläche von ca. 105,32 m<sup>2</sup> und eine intelligente Raumaufteilung machen dieses Objekt ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet eine besonders geräumige Diele, von der aus alle weiteren Räume bequem erreichbar sind. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich wird durch bodentiefe Fenster geprägt, die einen harmonischen Übergang zur ca. 7,5 m<sup>2</sup> großen Loggia mit Süd-Ausrichtung schaffen. Hier lassen sich sonnige Stunden und ein reizvoller Ausblick genießen.

Die separate Küche lässt keine Wünsche offen und ist mit einer hochwertigen Einbauküche (EBK) ausgestattet. Zur Verfügung stehen ein Cerankochfeld, Herd, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler. Diese Ausstattung ermöglicht effizientes und angenehmes Kochen. Ein Fenster sorgt zusätzlich für Tageslicht und Belüftung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer mit ruhiger Ausrichtung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Das Bad überzeugt mit einer Badewanne, einem modernen Waschtisch, einer Toilette sowie einem Handtuchheizkörper mit Sprossen, der wohnliches Ambiente und Komfort garantiert.

Highlight ist jedoch die Dachterrasse (ca. 90 m<sup>2</sup>) mit einem wundervollen Blick über Tempelhof und Mariendorf. Diese erreichen Sie über die Treppe im Hausflur.

Der gepflegte Zustand der gesamten Immobilie ist zu jeder Zeit erlebbar, was sich sowohl in der modernen Heizungsanlage (Zentralheizung) als auch in den zeitlosen Bodenbelägen widerspiegelt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörender Kellerraum. Im Haus stehen darüber hinaus Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Fahrradkeller und ein Trockenraum zur Verfügung. Für Ihr Fahrzeug besteht die Möglichkeit, einen der vorhandenen Stellplätze zu nutzen, solange der Vorrat reicht.

Die Nachbarschaft präsentiert sich als angenehm und zeichnet sich durch eine ruhige

Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte und eine gute Anbindung an den ÖPNV sind in der näheren Umgebung vorhanden und gewährleisten einen bequemen Alltag.

Ob als neues Zuhause für die kleine Familie oder für anspruchsvolle Paare – diese Wohnung verbindet Wohnkomfort mit einer Lage in einem gewachsenen, gepflegten Wohnumfeld. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Ausstattung und Details

große Diele

bodentiefe Fenster

Küche mit EBK

Dunstabzugshaube, Cerankochfeld, Herd, Geschirrspüler

Loggia mit Süd-Ausrichtung ca. 7,5 m<sup>2</sup>

Bad mit Wanne, Waschtisch, Toilette, Handtuchheizkörper mit Sprossen

Kellerraum

im Haus

Fahrradkeller, Trockenraum, Stellplätze (solange der Vorrat reicht)

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Alles zum Standort

Berlin, insbesondere der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, besticht durch seine einzigartige Kombination aus urbaner Dynamik und hoher Lebensqualität – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung legen. Die Stadt profitiert von einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer exzellenten Infrastruktur sowie einem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot. Die direkte Anbindung an das Stadtzentrum und den Flughafen Berlin Brandenburg ermöglicht eine optimale Vernetzung, während nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte und eine stabile Wertsteigerung der Immobilien für langfristige Sicherheit sorgen.

Der Bezirk Tempelhof präsentiert sich als besonders familienfreundliche Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Komfort und naturnahen Rückzugsorten. Hier lebt man in einer ruhigen, sicheren Nachbarschaft mit moderaten Kriminalitätsraten und einem stabilen, reifen Bevölkerungsmix. Die zahlreichen Neubau- und Sanierungsprojekte setzen auf energieeffiziente, großzügige Wohnungen, die ideal auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Investitionen in Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten schaffen Raum für gemeinschaftliches Miteinander und aktive Erholung – ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein vielfältiges Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die von liebevoll geführten Kindergärten wie der Kita der Katholischen Kirchengemeinde Maria Frieden und dem Kinderladen Marienkäfer bis hin zu renommierten Schulen wie dem Eckener-Gymnasium und der bilingualen Deutsch-Skandinavischen Gemeinschaftsschule reichen. Diese sind bequem in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie zahlreiche medizinische Einrichtungen, darunter erfahrene Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken, die eine umfassende Gesundheitsversorgung garantieren. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze, weitläufige Parks wie der Volkspark Mariendorf sowie vielfältige Sport- und Jugendfreizeiteinrichtungen ideale Möglichkeiten für Bewegung und gemeinschaftliche Aktivitäten. Kulinarisch verwöhnt die Nachbarschaft mit einer einladenden Auswahl an Cafés, Bars und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die U-Bahn-Station Westphalweg in nur 4 Minuten Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Tempelhof vereint auf harmonische Weise Sicherheit, Komfort und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl – ein perfektes Zuhause für Familien, die Wert auf eine

behütete und zugleich inspirierende Umgebung legen, in der Kinder glücklich aufwachsen und Eltern entspannt leben können.

Objektnummer: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 85.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25115029 - 12105 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)