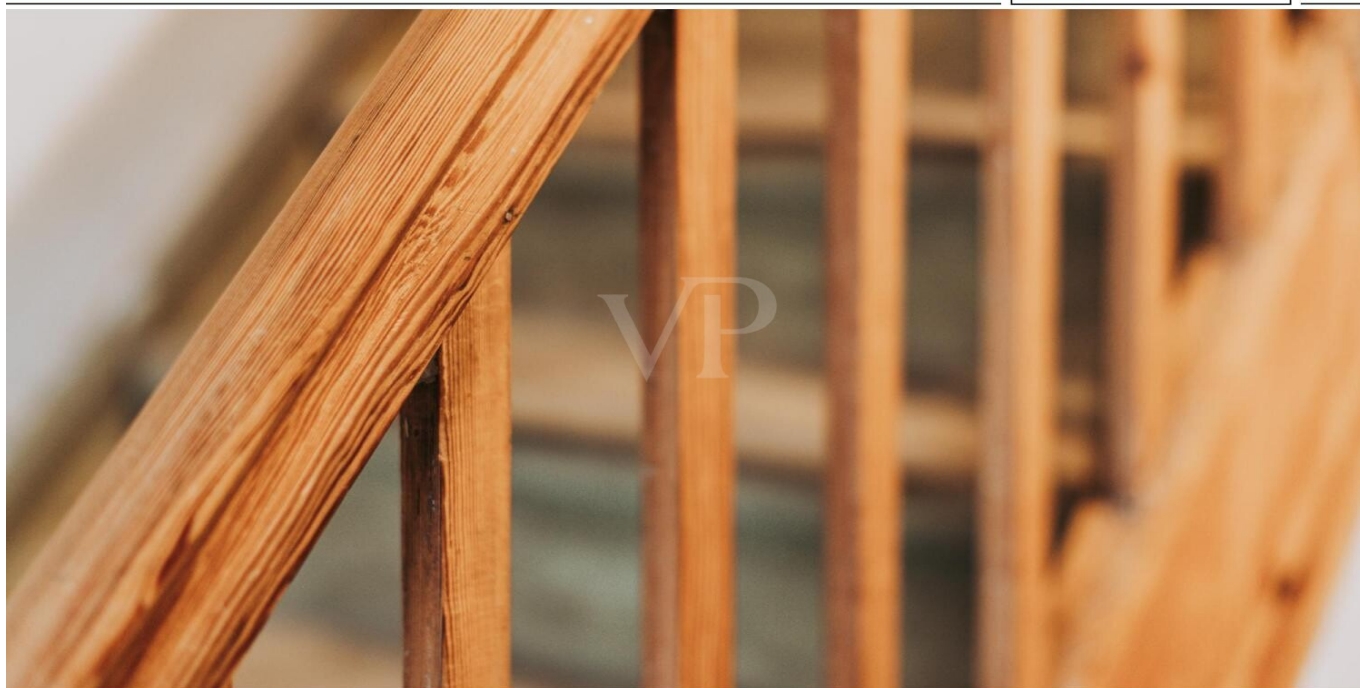


Berlin – Tempelhof

## Charming terraced house with garden and expansion potential

*Property ID: 25115024*



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

**PURCHASE PRICE: 707.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 229 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## At a glance

Property ID	25115024
Living Space	ca. 74 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1927

Purchase Price	707.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	202.73 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1927

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property





Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property





Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property



Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property





Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property



Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property





Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property





Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office building with a blue awning and the company logo. To the right, a real estate agent in a dark suit is showing a property to a family consisting of a woman, a man, and a young child. They are standing outdoors in front of a house.

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)

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property



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



Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## The property



**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)



**Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## A first impression

Welcome to a versatile terraced house built in 1927, offering approximately 74 m<sup>2</sup> of living space and numerous possibilities for individual design. Expansion potential lies particularly in the possibility of converting the attic with dormer windows, utilizing the ground floor area as a garden, and adding a conservatory. The accompanying plot of approximately 229 m<sup>2</sup> provides ample space for private outdoor living and your own garden ideas. This property was last equipped with a new gas heating system in 2015. In the early 2000s, the two facades were insulated. The windows were replaced in the 1960s or 70s. Overall, the house is in need of renovation, giving you the opportunity to realize your own vision and adapt the home to your personal needs. The layout is functional: the house has a total of four rooms, including three bedrooms that offer sufficient privacy. The spacious living area is the pleasant heart of the house, inviting you to spend time with family and friends. The rooms are practically connected, providing a solid foundation for individual interior design solutions. A bathroom with natural light is available and, like several other areas of the house, awaits a contemporary makeover. The fixtures and fittings are of a basic quality. The existing materials and fixtures allow new owners to renovate the individual rooms according to their own preferences – whether by replacing the flooring, applying modern wall treatments, or installing new furniture. The newly available space offers a variety of usage options: from a classic living and dining area to a home office, or even a children's or guest room, the house provides a solid basis for diverse living needs. The potential of the adjacent garden is also noteworthy. This outdoor space offers various possibilities and provides a tranquil counterpoint to everyday life. With a little creative flair, an attractive recreational area for relaxation and shared moments can be created here. The building's construction year of 1927 lends it a unique character. Creative ideas, design preferences, and further adjustments and modernizations are now in your hands. This terraced house is particularly suitable for those who value a solid foundation and enjoy realizing their own living ideas. The property offers design freedom on several levels – a house that, thanks to its location and size, supports various lifestyles. Have we piqued your interest? We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing. Take this opportunity to design this property according to your wishes and get to know it personally.

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Details of amenities

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

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## All about the location

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.

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Other information

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.

Property ID: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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