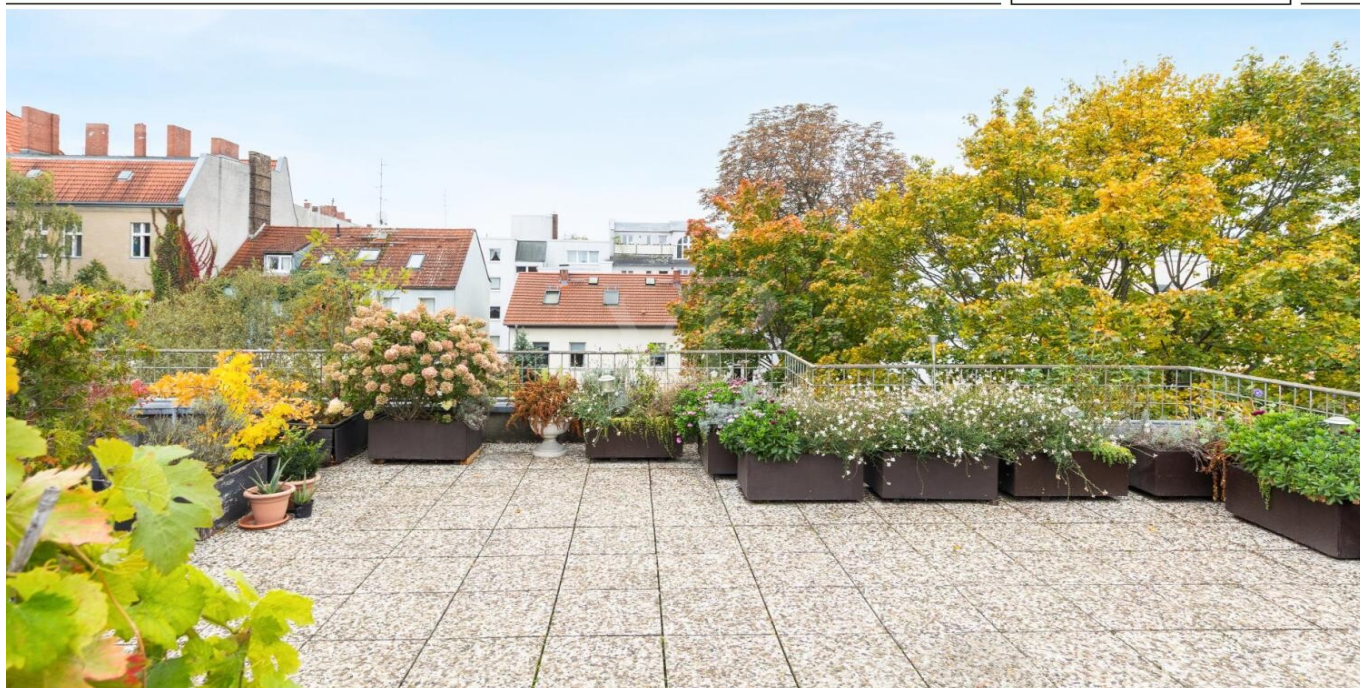


Berlin – Tempelhof

Light-filled living space with south-facing loggia and 90 m² roof terrace

Property ID: 25115029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,32 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25115029 - 12105 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: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

At a glance

Property ID	25115029
Living Space	ca. 105,32 m ²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1987

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	09.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	85.28 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



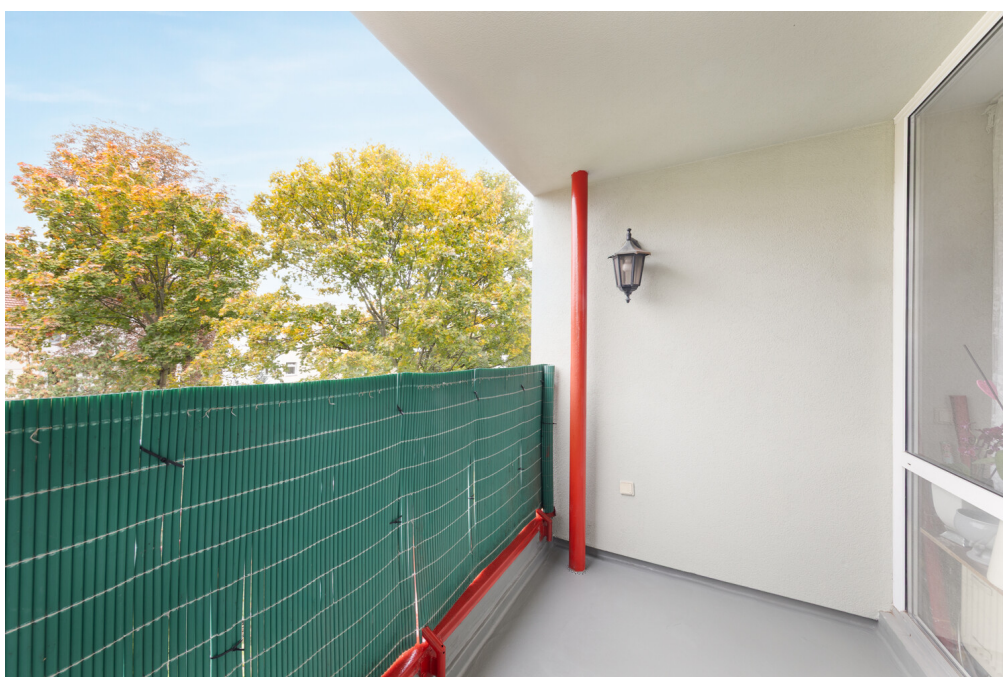
Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



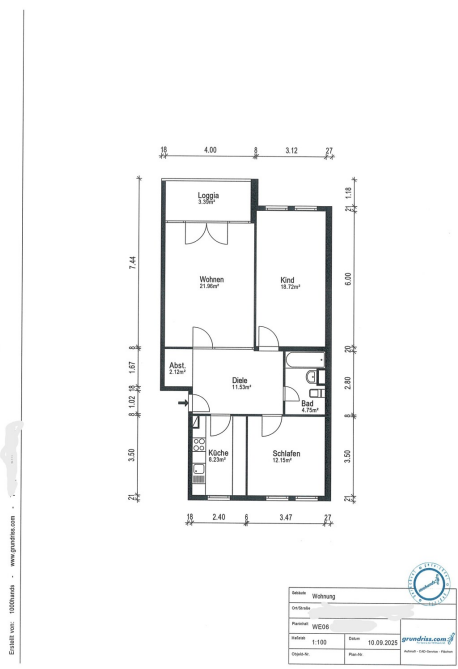
Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



Property ID: 25115029 - 12105 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

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

The property



Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

A first impression

Welcome to this attractive apartment, built in 1984, which boasts a well-maintained condition and a wealth of thoughtful features. The generous living space of approximately 105.32 m² and an intelligent floor plan make this property ideal for couples, small families, or discerning singles who value comfortable living. The heart of the apartment is a particularly spacious entrance hall, from which all other rooms are easily accessible. The light-filled living and dining area is characterized by floor-to-ceiling windows that create a harmonious transition to the approximately 7.5 m² south-facing loggia. Here you can enjoy sunny hours and a delightful view. The separate kitchen leaves nothing to be desired and is equipped with high-quality fitted units. These include a ceramic cooktop, oven, extractor hood, and dishwasher. This equipment allows for efficient and enjoyable cooking. A window provides additional natural light and ventilation. The apartment has a total of three rooms, including two quiet bedrooms offering versatile uses – as children's rooms, guest rooms, or a home office. The bathroom features a bathtub, a modern vanity, a toilet, and a towel warmer with rungs, guaranteeing a comfortable and inviting atmosphere. The highlight, however, is the rooftop terrace (approx. 90 m²) with a wonderful view over Tempelhof and Mariendorf. This is accessible via the stairs in the hallway. The well-maintained condition of the entire property is evident at all times, reflected in both the modern central heating system and the timeless flooring. Additional storage space is provided by a private cellar. The building also offers communal facilities such as a bicycle storage room and a drying room. Parking spaces are available, subject to availability. The neighborhood is pleasant and characterized by a peaceful living environment. Shops for daily needs, schools, doctors, and good public transport connections are all within easy reach, ensuring convenient daily life. Whether as a new home for a small family or for discerning couples – this apartment combines comfortable living with a location in a well-established and maintained residential area. Arrange a viewing appointment and see for yourself the advantages of this property. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

Details of amenities

große Diele

bodentiefe Fenster

Küche mit EBK

Dunstabzugshaube, Cerankochfeld, Herd, Geschirrspüler

Loggia mit Süd-Ausrichtung ca. 7,5 m²

Bad mit Wanne, Waschtisch, Toilette, Handtuchheizkörper mit Sprossen

Kellerraum

im Haus

Fahrradkeller, Trockenraum, Stellplätze (solange der Vorrat reicht)

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

All about the location

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.

Property ID: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 85.28 kwh/(m²*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.

Property ID: 25115029 - 12105 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com