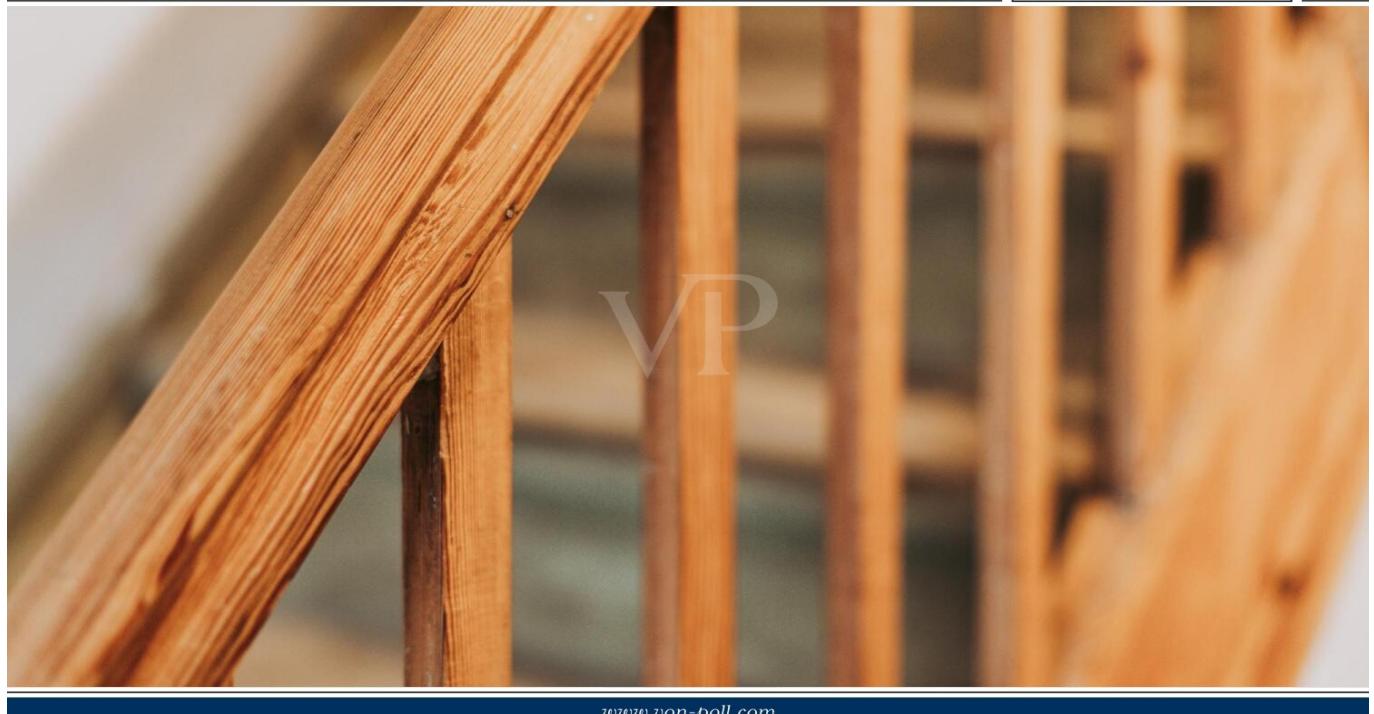


Berlin – Tempelhof

## Encantadora casa adosada con jardín y potencial de ampliación.

*Número de propiedad: 25115024*



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

**PRECIO DE COMPRA: 707.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## De un vistazo

Número de propiedad	25115024
Superficie habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1927

Precio de compra	707.500 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	202.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.10.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1927

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



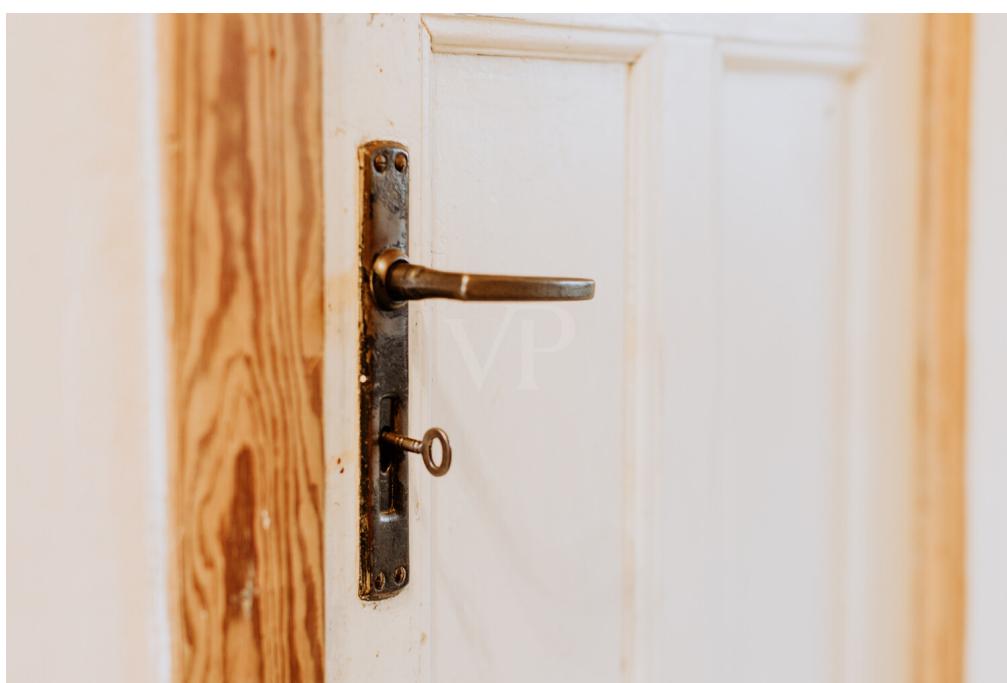
Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Two images side-by-side. The left image shows the exterior of a VP real estate office with a dark blue facade and large windows. The right image shows a real estate agent in a blue suit holding a clipboard and talking to a family of three (a man, a woman, and a child) 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)

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Una primera impresión

Bienvenido a una versátil casa adosada construida en 1927, que ofrece aproximadamente 74 m<sup>2</sup> de espacio habitable y numerosas posibilidades de diseño individual. El potencial de expansión reside, en particular, en la posibilidad de convertir el ático con buhardillas, utilizar la planta baja como jardín y añadir un invernadero. La parcela adyacente, de aproximadamente 229 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio para disfrutar de la privacidad al aire libre y crear sus propias ideas de jardín. Esta propiedad se equipó por última vez con un nuevo sistema de calefacción de gas en 2015. A principios de la década de 2000, se aislaron ambas fachadas. Las ventanas se cambiaron en los años 60 o 70. En general, la casa necesita una renovación que le permita hacer realidad su propia visión y adaptarla a sus necesidades personales. La distribución es funcional: la casa cuenta con un total de cuatro habitaciones, incluyendo tres dormitorios que ofrecen suficiente privacidad. El espacioso salón es el corazón de la casa, invitando a pasar tiempo con familiares y amigos. Las habitaciones están prácticamente conectadas, lo que proporciona una base sólida para soluciones de diseño de interiores personalizadas. Dispone de un baño con luz natural y, al igual que otras zonas de la casa, espera una renovación contemporánea. Los accesorios y el mobiliario son de calidad básica. Los materiales y el equipamiento existentes permiten a los nuevos propietarios renovar cada estancia según sus preferencias, ya sea cambiando el suelo, aplicando revestimientos de pared modernos o instalando muebles nuevos. El nuevo espacio ofrece diversas opciones de uso: desde un salón-comedor clásico hasta una oficina en casa, o incluso una habitación infantil o de invitados, la casa ofrece una base sólida para diversas necesidades de vivienda. El potencial del jardín adyacente también es notable. Este espacio exterior ofrece diversas posibilidades y ofrece un tranquilo contrapunto a la vida cotidiana. Con un toque creativo, se puede crear una atractiva zona de recreo para relajarse y compartir momentos. El año de construcción del edificio, 1927, le confiere un carácter único. Ideas creativas, preferencias de diseño y posteriores adaptaciones y modernizaciones están ahora en sus manos. Esta casa adosada es especialmente adecuada para quienes valoran una base sólida y disfrutan haciendo realidad sus propias ideas de vivienda. La propiedad ofrece libertad de diseño en varios niveles: una casa que, gracias a su ubicación y tamaño, se adapta a diversos estilos de vida. ¿Hemos despertado su interés? Estaremos encantados de brindarle más información o concertar una visita. Aproveche esta oportunidad para diseñar esta propiedad a su gusto y conocerla personalmente.

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Todo sobre la ubicación

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

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.

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Otros datos

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 vorgemerkt 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.

Número de propiedad: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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