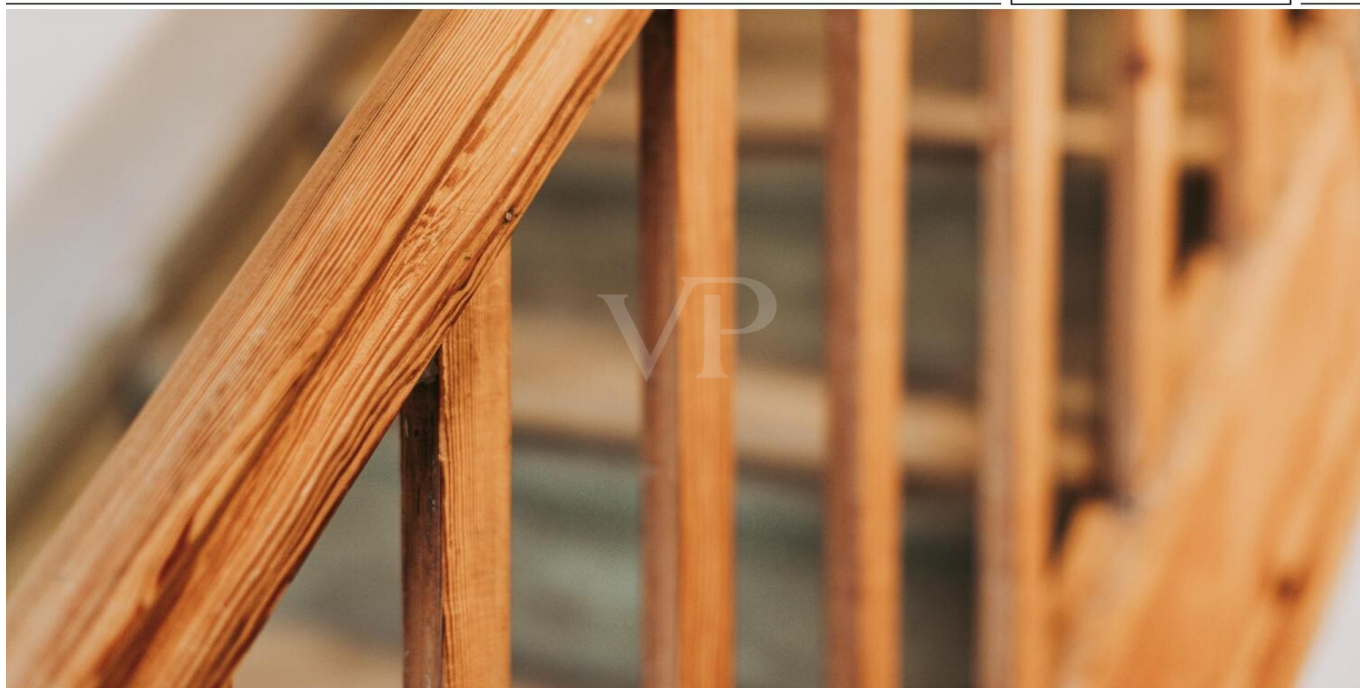


Berlin – Tempelhof

Charmante maison mitoyenne avec jardin et potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25115024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 707.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 229 m²

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25115024
Surface habitable	ca. 74 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1927

Prix d'achat	707.500 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 99 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	202.73 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1927

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Une première impression

Bienvenue dans cette maison mitoyenne polyvalente construite en 1927, offrant environ 74 m² de surface habitable et de nombreuses possibilités d'aménagement personnalisé. Le potentiel d'agrandissement réside notamment dans la possibilité d'aménager les combles avec des lucarnes, de transformer le rez-de-chaussée en jardin et d'ajouter une véranda. Le terrain attenant d'environ 229 m² offre un espace généreux pour profiter d'un espace extérieur privatif et concrétiser vos projets d'aménagement paysager. Cette propriété a été équipée d'un nouveau système de chauffage au gaz en 2015. Les deux façades ont été isolées au début des années 2000. Les fenêtres ont été remplacées dans les années 1960 ou 1970. Dans l'ensemble, la maison nécessite une rénovation, vous offrant ainsi l'opportunité de réaliser votre vision et d'adapter la maison à vos besoins. L'agencement est fonctionnel : la maison compte quatre pièces, dont trois chambres offrant une intimité suffisante. Le spacieux séjour est le cœur chaleureux de la maison, idéal pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Les pièces communiquent harmonieusement, offrant ainsi une base solide pour des aménagements intérieurs personnalisés. Une salle de bain baignée de lumière naturelle est disponible et, comme plusieurs autres pièces de la maison, attend une rénovation contemporaine. Les équipements et les finitions sont de qualité standard. Les matériaux et les installations existants permettent aux nouveaux propriétaires de rénover les pièces selon leurs envies : changement de revêtement de sol, application de traitements muraux modernes ou installation de nouveaux meubles. L'espace ainsi libéré offre de multiples possibilités d'aménagement : d'un salon-salle à manger classique à un bureau, en passant par une chambre d'enfant ou d'amis, la maison offre une base solide pour répondre à divers besoins. Le potentiel du jardin attenant est également remarquable. Cet espace extérieur offre de nombreuses possibilités et constitue un havre de paix au quotidien. Avec un peu de créativité, un agréable espace de détente et de convivialité peut y être aménagé. Construite en 1927, la maison possède un charme unique. Vos idées créatives, vos préférences en matière de design et les aménagements et modernisations à venir sont désormais entre vos mains. Cette maison mitoyenne est particulièrement adaptée à ceux qui apprécient une base solide et aiment concrétiser leurs projets d'aménagement. Cette propriété offre une grande liberté d'aménagement à plusieurs niveaux : une maison qui, grâce à son emplacement et à sa superficie, s'adapte à différents modes de vie. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Saisissez cette opportunité pour aménager cette propriété selon vos envies et la découvrir par vous-même.

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.73 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com