

Berlin – Tempelhof

## Espace de vie baigné de lumière avec loggia exposée plein sud et terrasse sur le toit de 90 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25115029**



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 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: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## En un coup d'œil

|                       |                           |                              |   |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25115029                  | Prix d'achat                 | 469.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 105,32 m <sup>2</sup> | Type                         | Etage   |
| Etage                 | 3                         | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 3                         | Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| Chambres à coucher    | 2                         | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains       | 1                         | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1987                      | Surface de plancher          | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
|                       |                           | Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon  |

**CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger    |   |                                       |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 09.09.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 85.28 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Classement énergétique                                | C                                     |
|  |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1987                                  |

CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



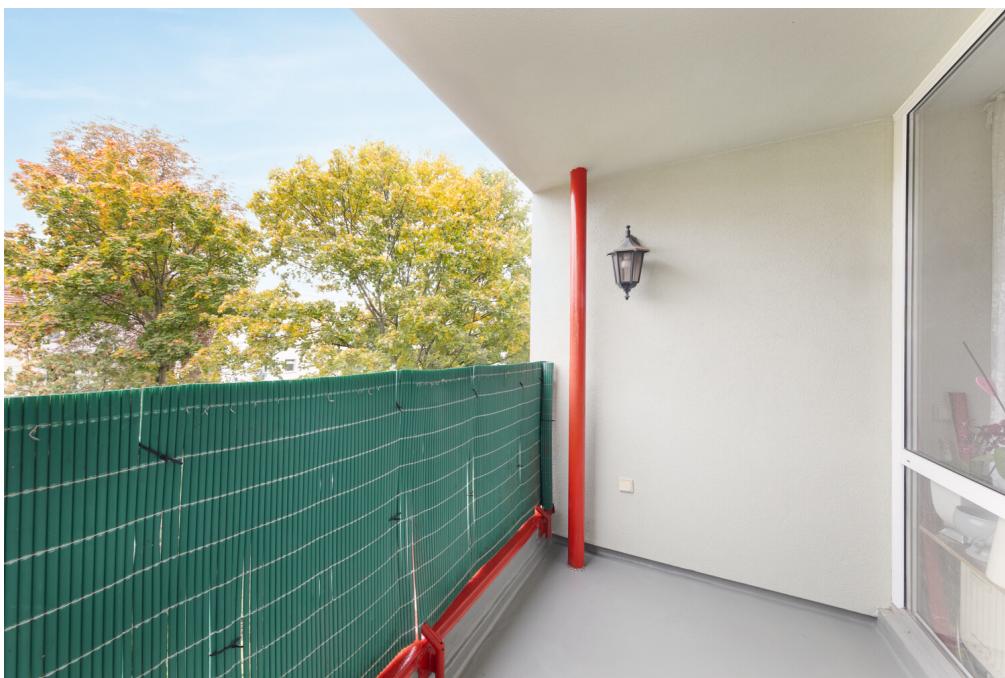
CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



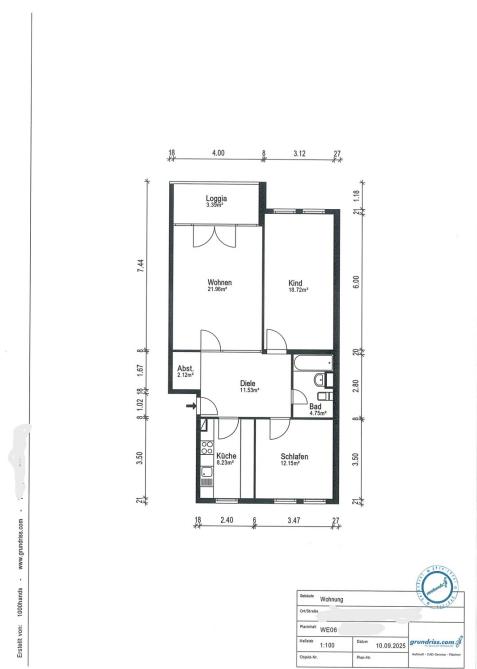
CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



| Miet-Wohnung |  |
|--------------|--|
| Ort/Stadt    | WEDDE                                  |
| Platten-     |  |
| Kategorie:   | 1:100 Datum: 10.09.2015 groundress.com |
| Objekt-Nr.   | Platz-Nr.                              |

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

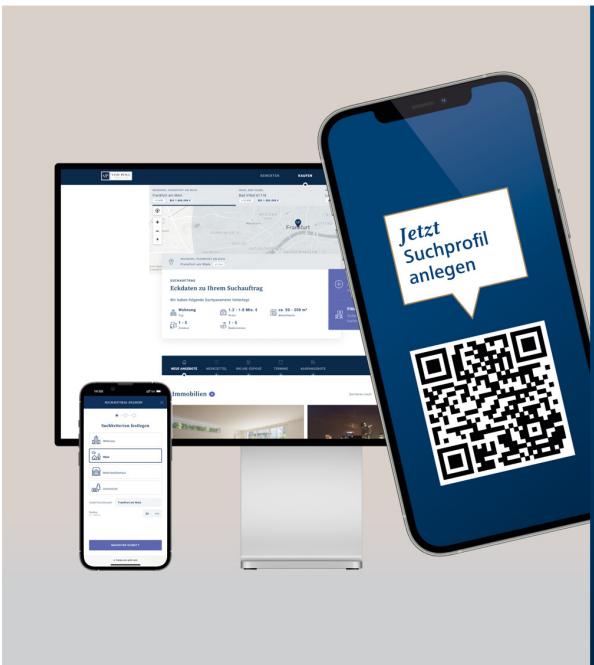
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement, construit en 1984, qui bénéficie d'un excellent état et de nombreux atouts. Son espace de vie généreux d'environ 105,32 m<sup>2</sup> et son agencement intelligent en font un bien idéal pour les couples, les petites familles ou les célibataires exigeants qui recherchent un confort optimal. Le hall d'entrée particulièrement spacieux, véritable cœur de l'appartement, dessert facilement toutes les pièces. Le séjour/salle à manger, baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, s'ouvre harmonieusement sur une loggia d'environ 7,5 m<sup>2</sup> exposée plein sud. Vous pourrez y profiter du soleil et d'une vue agréable. La cuisine séparée, parfaitement équipée, comprend des éléments de haute qualité : plaque de cuisson vitrocéramique, four, hotte aspirante et lave-vaisselle. Cet équipement permet de cuisiner efficacement et avec plaisir. Une fenêtre apporte un supplément de lumière naturelle et de ventilation.

L'appartement compte trois pièces, dont deux chambres calmes offrant de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. La salle de bains est équipée d'une baignoire, d'un meuble vasque moderne, de toilettes et d'un sèche-serviettes, créant une atmosphère confortable et accueillante. Le point fort de cet appartement est sans conteste sa terrasse sur le toit (environ 90 m<sup>2</sup>) offrant une vue imprenable sur Tempelhof et Mariendorf. Accessible par l'escalier du couloir, elle témoigne d'un entretien impeccable, comme en témoignent le système de chauffage central moderne et le revêtement de sol intemporel. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. L'immeuble propose également des espaces communs tels qu'un local à vélos et un séchoir. Des places de parking sont disponibles, sous réserve de disponibilité. Le quartier est agréable et paisible. Commerces, écoles, médecins et transports en commun sont facilement accessibles, pour un quotidien facilité. Que ce soit pour une jeune famille ou un couple exigeant, cet appartement allie confort et emplacement dans un quartier résidentiel prisé et bien entretenu. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même les atouts de ce bien. Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Détails des commodités

große Diele

boden tiefe 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)

**CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Tout sur l'emplacement

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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

**CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Plus d'informations

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25115029 - 12105 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)

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

---

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