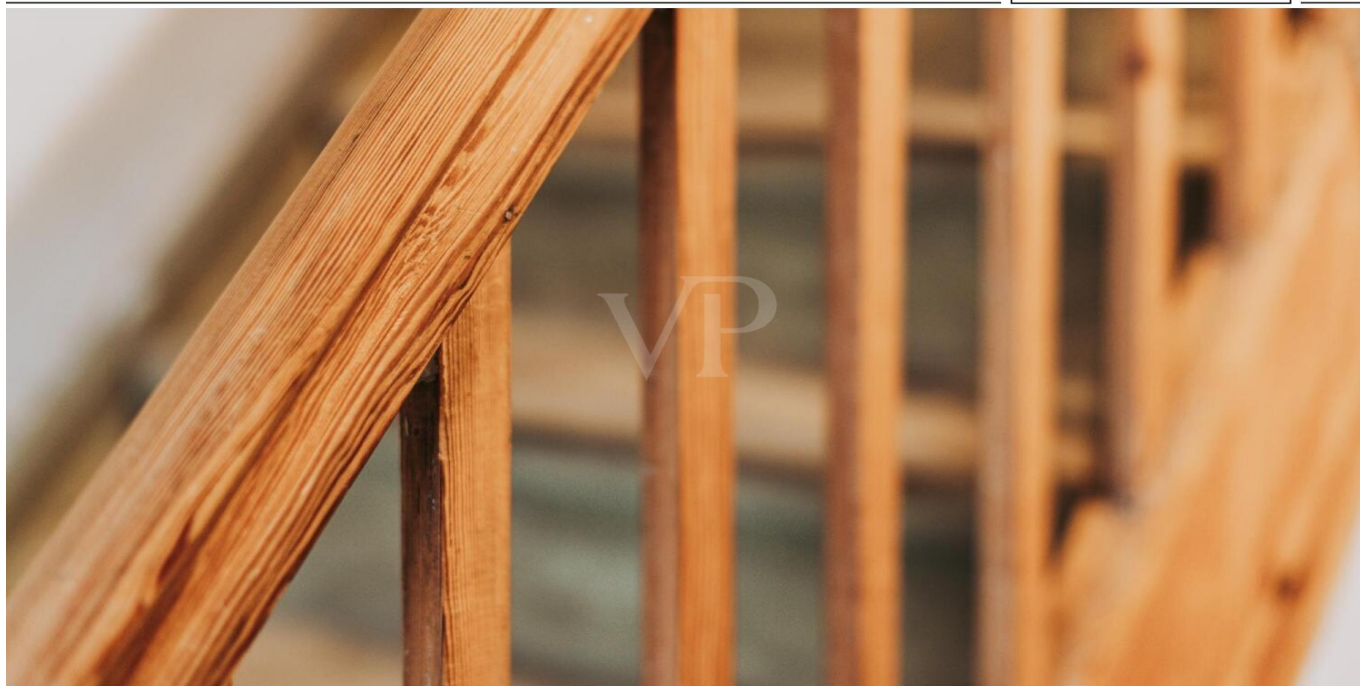


Berlin – Tempelhof

Bájos sorház kerttel és bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25115024



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 707.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 229 m²

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Áttekintés

VP azonosító	25115024
Hasznos lakótér	ca. 74 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1927

Vételár	707.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 99 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	202.73 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1927

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Az első benyomás

Üdvözljük ebben az 1927-ben épült, sokoldalú sorházban, amely körülbelül 74 m² lakóteret és számos egyedi kialakítási lehetőséget kínál. A bővítési potenciál különösen a tetőtér tetotéri ablakokkal való átalakításában, a földszint kerként való hasznosításában és egy télikert kialakításában rejlik. A hozzá tartozó, körülbelül 229 m²-es telek bőséges teret biztosít a privát kültéri élethez és a saját kerti ötletekhez. Az ingatlant utoljára 2015-ben szerelték fel új gázfűtési rendszerrel. A 2000-es évek elején a két homlokzatot szigetelték. Az ablakokat az 1960-as vagy 70-es években cserélték. Összességében a ház felújításra szorul, így lehetősége nyílik saját elképzeléseinek megvalósítására és az otthon személyes igényeihez való igazítására. Az elrendezés funkcionális: a házban összesen négy szoba található, köztük három hálószoba, amelyek kello magánéletet biztosítanak. A tágas nappali a ház kellemes szíve, amely csábít a családdal és a barátokkal való időtöltésre. A szobák praktikusán össze vannak kötve, szilárd alapot biztosítva az egyedi belsőépítészeti megoldásokhoz. Természetes fénnel megvilágított fürdőszoba áll rendelkezésre, és a ház számos más helyiségéhez hasonlóan modern átalakításra vár. A berendezési tárgyak és szerelvények alapvető minőségűek. A meglévő anyagok és szerelvények lehetővé teszik az új tulajdonosok számára, hogy az egyes helyiségeket saját preferenciáik szerint újítsák fel – legyen szó akár padlóburkolat cseréjéről, modern falburkolatok alkalmazásáról, vagy új bútorok beépítéséről. Az újonnan rendelkezésre álló tér számos felhasználási lehetőséget kínál: a klasszikus nappaltól és étkezőtől kezdve az otthoni dolgozószobán át akár gyerek- vagy vendégszobáig a ház szilárd alapot nyújt a változatos lakhatási igényekhez. A szomszédos kert lehetőségei is figyelemre méltóak. Ez a kültéri tér számos lehetőséget kínál, és nyugodt ellenpontot nyújt a mindennapi életnek. Egy kis kreatív ötlettel vonzó kapcsolódási terület alakítható ki itt a kapcsolódásra és a közös pillanatokra. Az épület 1927-es építési éve egyedi jelleget kölcsönöz neki. Kreatív ötletek, tervezési preferenciák, valamint további módosítások és modernizációk most az Ön kezében vannak. Ez a sorház különösen alkalmas azok számára, akik értékelik a szilárd alapokat, és élvezik saját lakhatási elképzeléseik megvalósítását. Az ingatlan több szinten kínál tervezési szabadságot – egy olyan ház, amely elhelyezkedésének és méretének köszönhetően különféle életstílusokat támogat. Felkeltettük az érdeklődését? Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Használja ki a lehetőséget, hogy az ingatlant az Ön igényei szerint alakítsa ki, és személyesen is megismerje.

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

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

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com