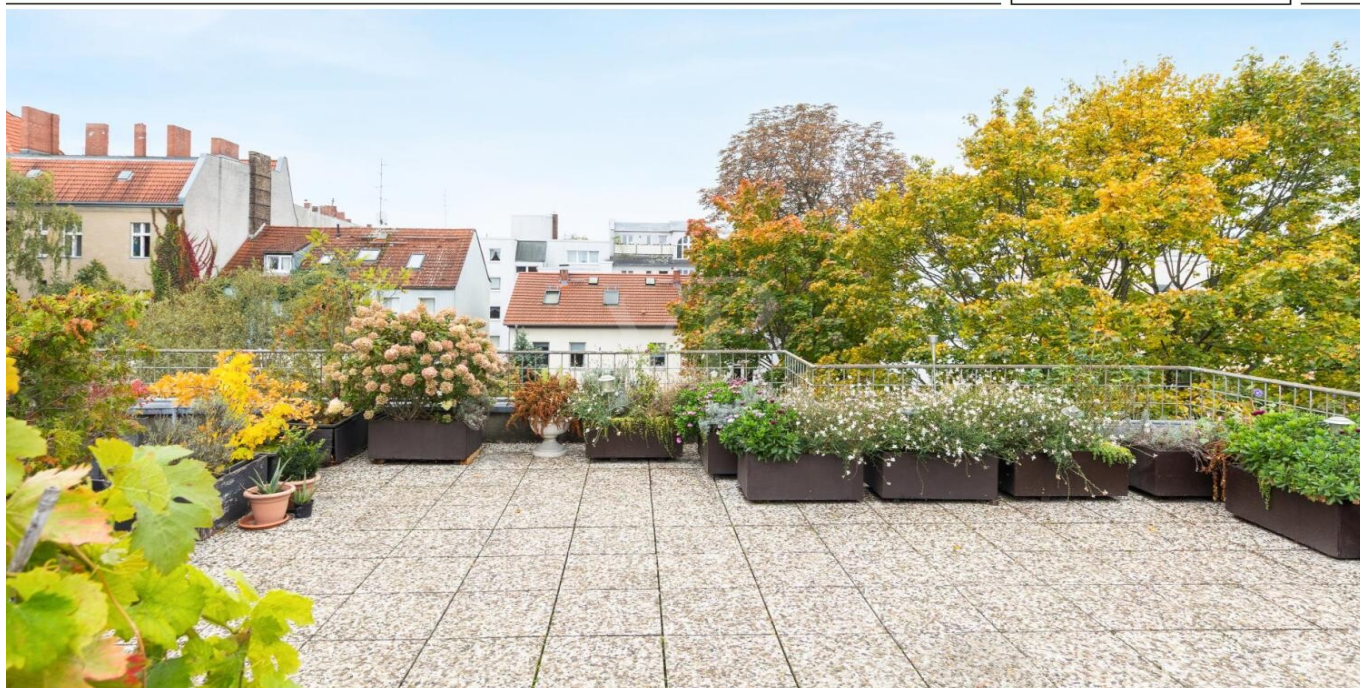


Berlin – Tempelhof

# Világos lakótér déli fekvésű loggiával és 90 m<sup>2</sup>-es tetoterasszal

VP azonosító: 25115029



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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105,32 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

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

VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Áttekintés

VP azonosító	25115029
Hasznos lakótér	ca. 105,32 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1987

Vételár	469.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	85.28 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987



VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

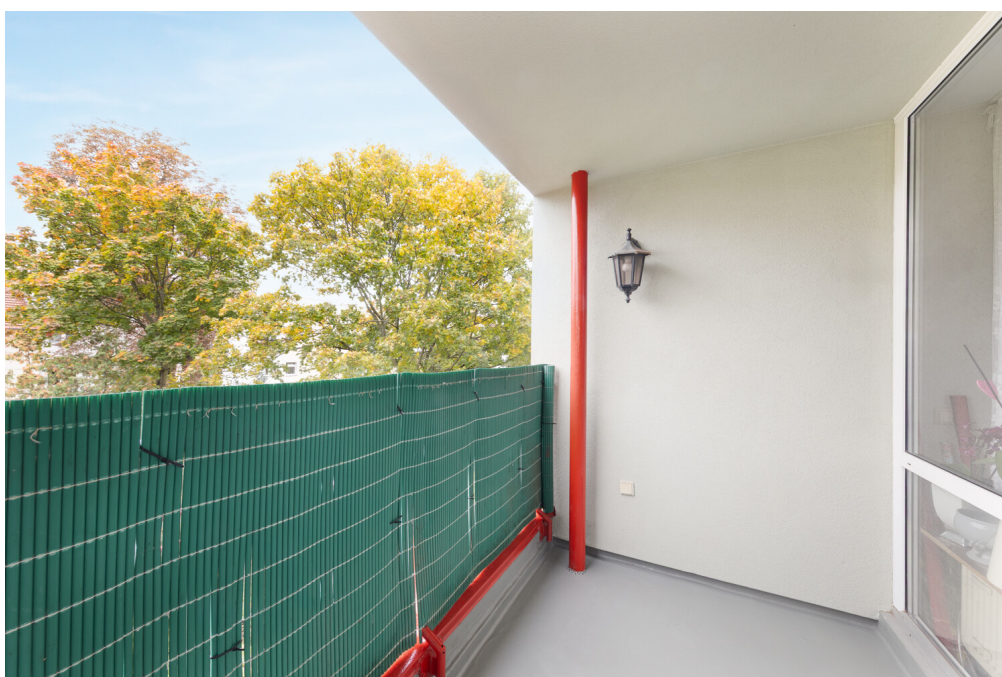
## Az ingatlan





VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Az ingatlan





VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

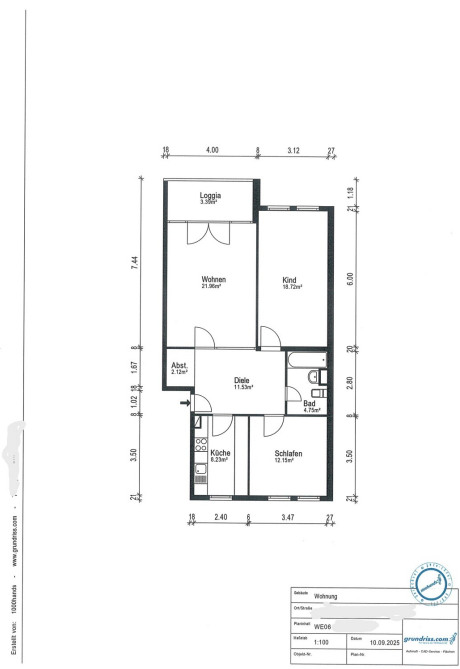
## Az ingatlan





VP azonosító: 25115029 - 12105 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](http://www.home.von-poll.com)



VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a vonzó, 1984-ben épült lakásban, amely jól karbantartott állapottal és számos átgondolt megoldással büszkélkedhet. A tágas, körülbelül 105,32 m<sup>2</sup>-es lakótér és az intelligens alaprajz ideálissá teszi ezt az ingatlant párok, kis családok vagy igényes egyedülállók számára, akik értékelik a kényelmes életet. A lakás szíve egy különösen tágas elosztó, ahonnan minden más szoba könnyen megközelíthető. A világos nappali és étkező padlótól mennyezetig érő ablakok jellemzik, amelyek harmonikus átmenetet képeznek a körülbelül 7,5 m<sup>2</sup>-es déli fekvésű loggiához. Itt élvezheti a napsütéses órákat és a gyönyörű kilátást. A különálló konyha minden kívánnivalót kielégít, és kiváló minőségű beépített egységekkel van felszerelve. Ezek közé tartozik a kerámia fozolap, sütő, páraelszívó és mosogatógép. Ez a berendezés lehetővé teszi a hatékony és élvezetes főzést. Egy ablak további természetes fényt és szellőzést biztosít. A lakásban összesen három szoba található, köztük két csendes hálószoba, amelyek sokoldalúan használhatók – gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. A fürdőszobában kád, modern mosdó, WC és létrafokokkal ellátott törölközőszárító található, amelyek kényelmes és hívogató légkört biztosítanak. A fénypont azonban a tetoterasz (kb. 90 m<sup>2</sup>), ahonnan csodálatos kilátás nyílik Tempelhofra és Mariendorfra. Ide a folyosón lévő lépcsőn keresztül lehet eljutni. Az egész ingatlan jó állapota mindenkor nyilvánvaló, amit mind a modern központi fűtési rendszer, mind az idotálló padlóburkolat tükröz. További tárolóhelyet biztosít egy privát pince. Az épület közös létesítményeket is kínál, például kerékpártárolót és szárítóhelyiséget. Parkolóhelyek bérelhetők, a szabad helyek függvényében. A környék kellemes és nyugodt lakókörnyezetet jellemzi. A mindennapi szükségleteket kielégítő üzletek, iskolák, orvosok és a jó tömegközlekedési kapcsolatok mind könnyen elérhetőek, biztosítva a kényelmes mindennapi életet. Akár egy kis család új otthonaként, akár igényes párok számára - ez a lakás a kényelmes életet ötvözi a jól bevált és karbantartott lakóövezetben való elhelyezkedéssel. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez, és gyoződjön meg saját szemével az ingatlan elonyeirol. Várjuk jelentkezését.



VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Részletes felszereltség

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)

**VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## Minden a helyszínrol

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.



**VP azonosító: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof**

## További információ / adatok

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 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: 25115029 - 12105 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](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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