

Berlin – Tempelhof

# Wohntraum mitten in der Stadt - kurzfristiger Einzug möglich

CODICE OGGETTO: 23115018



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

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 217 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23115018	Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Vani	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 66 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1924	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo finale di energia	131.22 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.07.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

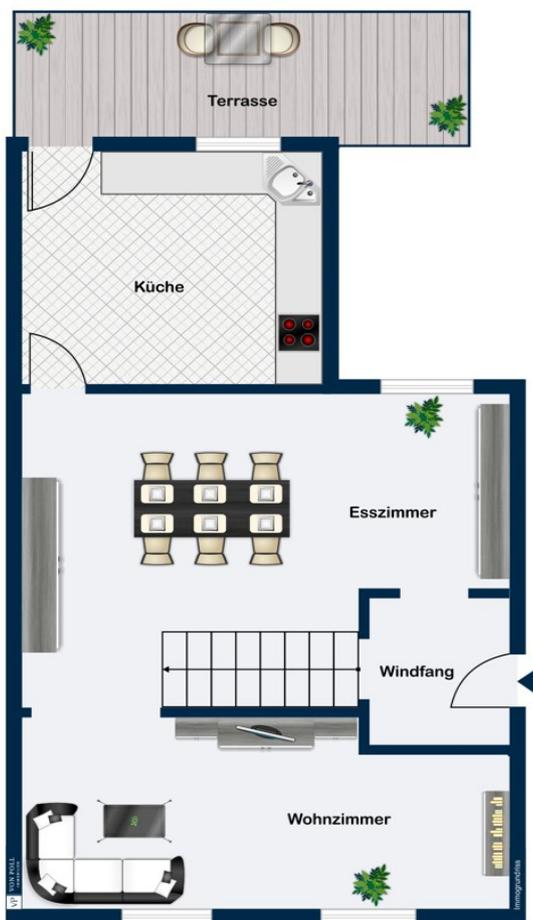
CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

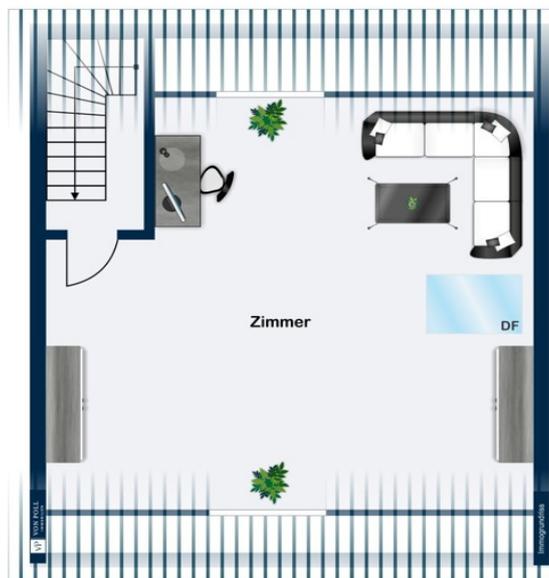
# Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Una prima impressione

In einer unschlagbaren Wohngegend - mitten in der Stadt und doch im eigenen Haus. Das 1924 im Zusammenhang mit dem Flughafen Tempelhof errichtete Reihenendhaus wurde seit den 70er Jahren immer wieder erweitert, ausgebaut und modernisiert. Auf einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und 5 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern, empfängt Sie nun eine moderne Wohnoase. Der Eingangsbereich führt in einen großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich, der eine gemütliche Atmosphäre vermittelt. Beide Räume sind lichtdurchflutet und bieten ausreichend Platz für die Gestaltung Ihres eigenen Wohnkonzeptes. Im Jahr 1973 erfolgte der Küchenanbau mit einer darüber liegenden Terrasse. Die 2015 neu eingebaute Einbauküche lässt keine Wünsche offen. Moderne Geräte von Markenherstellern machen das Ensemble perfekt. Im Obergeschoß finden Sie ein großes Schlafzimmer und ein offenes Arbeitszimmer sowie einen begehbaren Kleiderschrank. Highlight - so darf man es nennen - ist die Terrasse im OG, die 2015 erneuert wurde. Das Dachgeschoß wurde Ende 80er ausgebaut. Bereits zu dieser Zeit wurde eine 100 mm starke alukaschierte Dämmung verbaut. Während der umfangreichen Modernisierung Anfang der 90er haben die Eigentümer das Masterbad in den Keller verlegt. Im Zuge dieses Umbaus wurden auch alle wasserführenden Leitungen erneuert. Durch den sehr pfleglichen Umgang erscheint das Bad heute noch wie neu. Neben dem Masterbad befindet sich ein zusätzliches Gäste-WC. Der Vorgarten, nach Süden ausgerichtet, eine Doppelgarage mit direkter Einfahrt von der Straße und Zugang direkt vom Garten sowie der Garten selbst bilden ein einheitliches Refugium. Eine ebenerdige Gartenterrasse, ein Sonnenplatz, ein Rasenbereich und Pflanzungen entlang der Trennlinie zur Straße bilden eine Ruheoase - Mitten der Großstadt.

**CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Dettagli dei servizi

Küche im Anbau - neue EBK mit allen elektrischen Geräten - 2015  
ausgebautes Dachgeschoß mit einem Dachflächenfenster und zwei Dachgauben  
Umstellung auf GAS 2011  
Balkonterrasse über der Küche mit neuer Umrandung, Sichtschutz und Holzboden  
Garagendach und Garagendecke in 2018 saniert  
neuer Holzbelag für die Gartenterrasse

**CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Tempelhof ist vor allem für seinen stillgelegten Flughafen Tempelhof bekannt, der mit seinem großem Freizeitangebot nicht nur Jogger und Radfahrer anzieht. Der fußsläufig erreichbare U-Bahnhof Paradesstraße, ein Supermarkt und die Erreichbarkeit der A100 in wenigen Autominuten sind nur einige Highlights des Standortes. Nicht zuletzt erreichen Sie den Tempelhofer Damm innerhalb von nur wenigen Minuten hervorragend mit dem Fahrrad oder fußläufig wie auch eine Vielzahl von Ärzten und Restaurants. Mitten im Fliegerkiez oder wie es jetzt genannt wird, "Gartensiedlung Tempelhof" und in direkter Nachbarschaft zu Kreuzberg und trotzdem in ruhiger Lage - selten mitten in Berlin.

**CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 131.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlino - Tempelhof

**E-Mail:** [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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