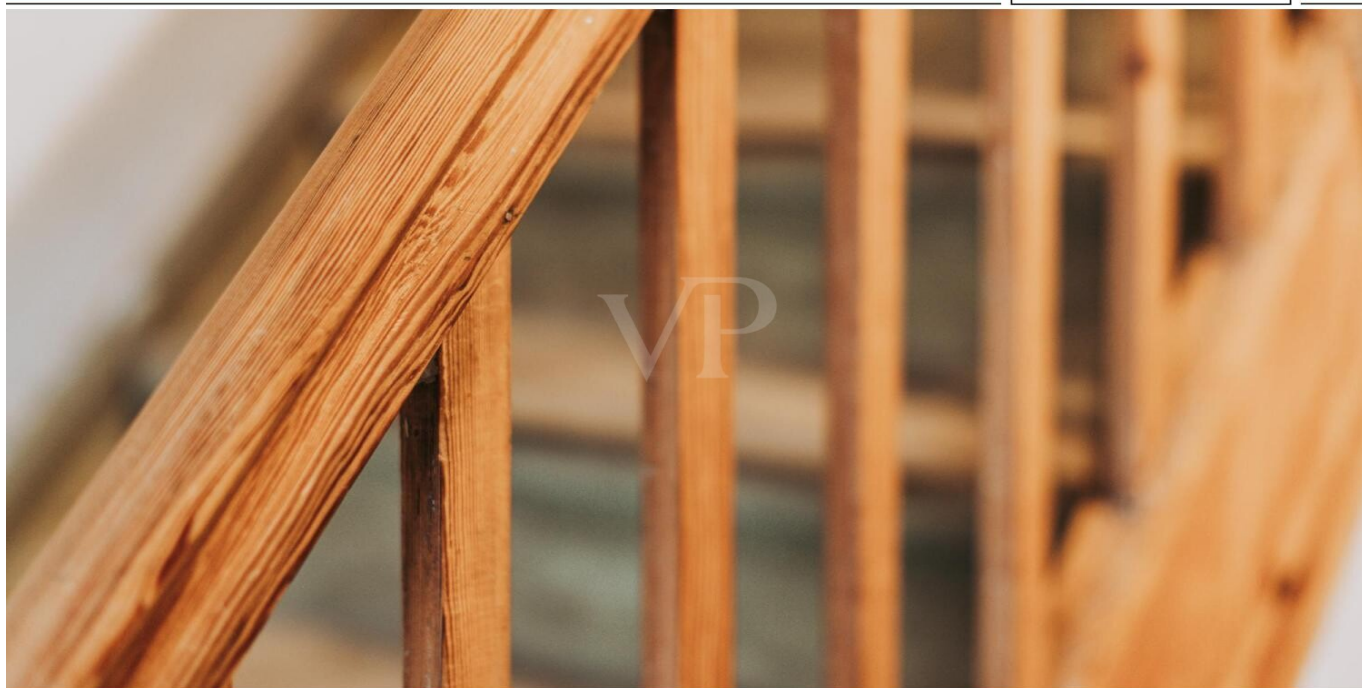


Berlin – Tempelhof

## Graziosa casa a schiera con giardino e possibilità di ampliamento

Codice oggetto: 25115024



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

PREZZO D'ACQUISTO: 707.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 229 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

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

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25115024
Superficie netta	ca. 74 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1927

Prezzo d'acquisto	707.500 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2015
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 99 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	202.73 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1927

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



**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)



**Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Una prima impressione

Benvenuti in una versatile casa a schiera costruita nel 1927, che offre circa 74 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e numerose possibilità di personalizzazione. Il potenziale di ampliamento risiede in particolare nella possibilità di convertire la mansarda con abbaini, di utilizzare la superficie del piano terra come giardino e di aggiungere una veranda. Il terreno adiacente di circa 229 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per la vita all'aperto e per le vostre idee di giardinaggio. Questa proprietà è stata dotata di un nuovo impianto di riscaldamento a gas l'ultima volta nel 2015. All'inizio degli anni 2000, le due facciate sono state isolate termicamente. Le finestre sono state sostituite negli anni '60 o '70. Nel complesso, la casa necessita di ristrutturazione, offrendovi l'opportunità di realizzare la vostra visione e adattarla alle vostre esigenze personali. La disposizione è funzionale: la casa dispone di un totale di quattro stanze, di cui tre camere da letto che offrono sufficiente privacy. L'ampia zona giorno è il cuore piacevole della casa, invitando a trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Le stanze sono collegate in modo pratico, fornendo una solida base per soluzioni di interior design personalizzate. È disponibile un bagno con luce naturale e, come molte altre aree della casa, attende un restyling contemporaneo. Gli impianti e gli accessori sono di qualità base. I materiali e gli impianti esistenti consentono ai nuovi proprietari di rinnovare i singoli ambienti secondo le proprie preferenze, sia sostituendo i pavimenti, applicando rivestimenti murali moderni o installando nuovi mobili. Il nuovo spazio disponibile offre una varietà di opzioni di utilizzo: da una classica zona giorno e pranzo a un ufficio, o persino una camera per bambini o per gli ospiti, la casa offre una solida base per diverse esigenze abitative. Degno di nota anche il potenziale del giardino adiacente. Questo spazio esterno offre diverse possibilità e offre un tranquillo contrappunto alla vita quotidiana. Con un pizzico di creatività, qui si può creare un'attraente area ricreativa per il relax e i momenti di condivisione. L'anno di costruzione dell'edificio, il 1927, gli conferisce un carattere unico. Idee creative, preferenze di design e ulteriori adattamenti e ammodernamenti sono ora nelle vostre mani. Questa casa a schiera è particolarmente adatta a coloro che apprezzano solide fondamenta e amano realizzare le proprie idee abitative. La proprietà offre libertà di progettazione su più livelli: una casa che, grazie alla sua posizione e alle sue dimensioni, si adatta a diversi stili di vita. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.Cogliete l'occasione per progettare questa proprietà secondo i vostri desideri e conoscerla personalmente.

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 202.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25115024 - 12101 Berlin – Tempelhof

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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