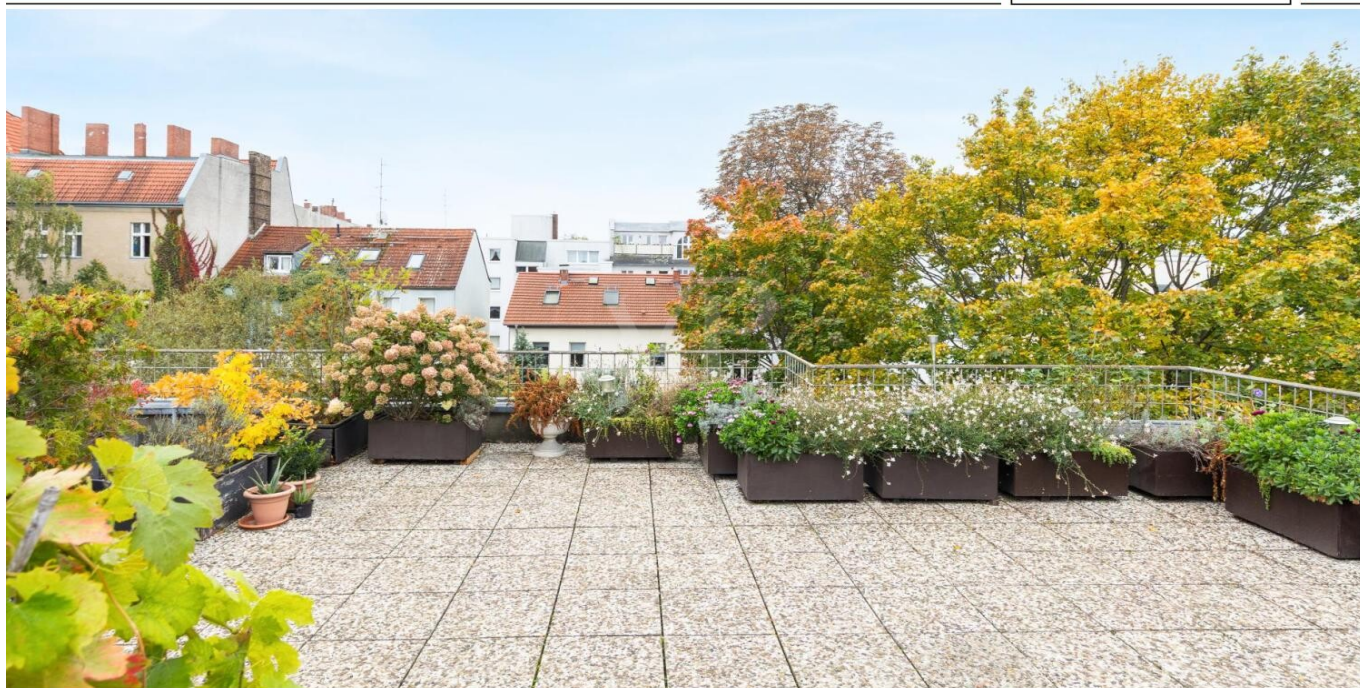


Berlin – Tempelhof

## Luminoso spazio abitativo con loggia esposta a sud e terrazza sul tetto di 90 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25115029



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

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,32 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25115029 - 12105 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: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25115029                  |
| Superficie netta    | ca. 105,32 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                         |
| Vani                | 3                         |
| Camere da letto     | 2                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1987                      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 469.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 85.28 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1987                                |

Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



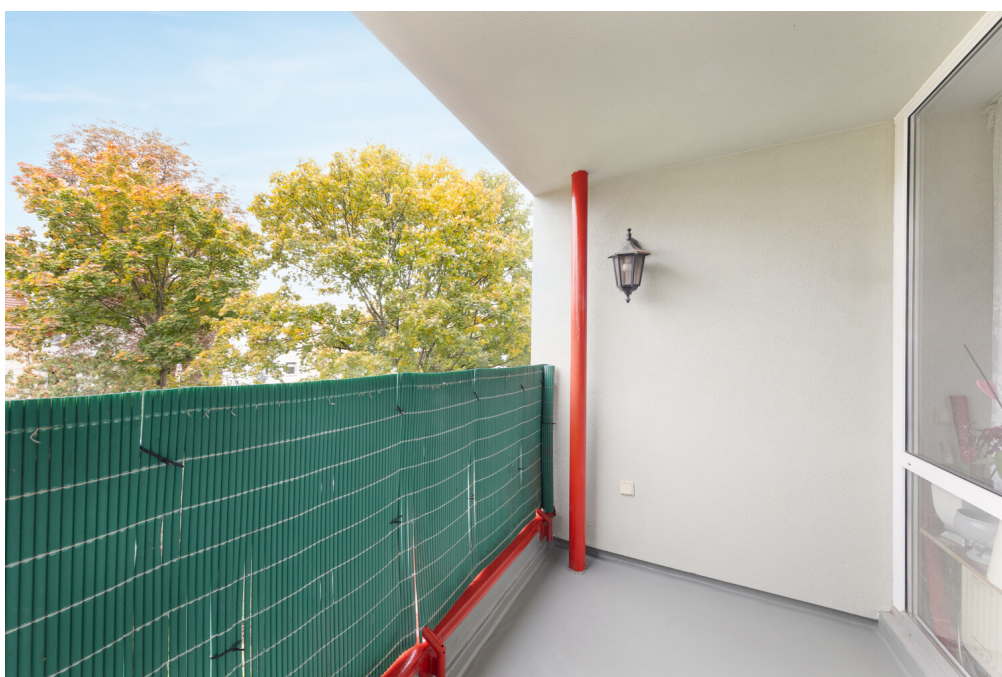
Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



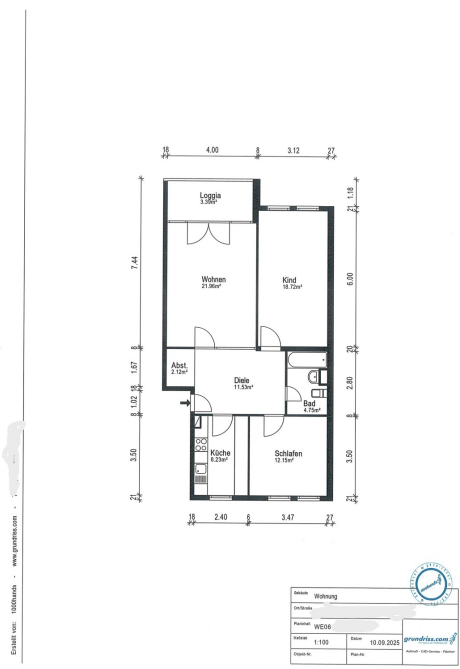
Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115029 - 12105 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: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Una prima impressione

Benvenuti in questo grazioso appartamento, costruito nel 1984, che vanta un ottimo stato di manutenzione e una serie di dettagli studiati con cura. L'ampia superficie abitabile di circa 105,32 m<sup>2</sup> e una planimetria intelligente rendono questa proprietà ideale per coppie, piccole famiglie o single esigenti che apprezzano la vita confortevole. Il cuore dell'appartamento è un ingresso particolarmente spazioso, da cui sono facilmente accessibili tutte le altre stanze. La luminosa zona giorno e pranzo è caratterizzata da finestre a tutta altezza che creano un passaggio armonioso verso la loggia di circa 7,5 m<sup>2</sup> esposta a sud. Qui potrete godere di ore di sole e di una vista incantevole. La cucina separata non lascia nulla a desiderare ed è dotata di mobili di alta qualità. Questi includono un piano cottura in vetroceramica, forno, cappa aspirante e lavastoviglie. Queste dotazioni consentono di cucinare in modo efficiente e piacevole. Una finestra fornisce ulteriore luce naturale e ventilazione. L'appartamento dispone di un totale di tre stanze, tra cui due tranquille camere da letto che offrono usi versatili: come cameretta per bambini, camera per gli ospiti o ufficio. Il bagno è dotato di vasca da bagno, un moderno lavabo, WC e scaldasalviette a pioli, garantendo un'atmosfera confortevole e invitante. Il punto forte, tuttavia, è la terrazza panoramica (circa 90 m<sup>2</sup>) con una splendida vista su Tempelhof e Mariendorf. È accessibile tramite le scale nel corridoio. Le ottime condizioni dell'intero immobile sono evidenti in ogni momento, come dimostrano sia il moderno impianto di riscaldamento centralizzato che i pavimenti senza tempo. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'edificio offre anche servizi comuni come un deposito per biciclette e un locale per l'asciugatura. I posti auto sono disponibili, previa disponibilità. Il quartiere è piacevole e caratterizzato da un ambiente abitativo tranquillo. Negozi per le necessità quotidiane, scuole, medici e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili, garantendo una vita quotidiana comoda. Che si tratti di una nuova casa per una piccola famiglia o di coppie esigenti, questo appartamento combina una vita confortevole con la posizione in una zona residenziale ben consolidata e curata. Fissate un appuntamento per una visita e scoprite di persona i vantaggi di questo immobile. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Dettagli dei servizi

große Diele

bodentiefe 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)

Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25115029 - 12105 Berlin – Tempelhof

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25115029 - 12105 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)