

Berlin - Tempelhof

# Charaktervolles 20er-Jahre-Zuhause - modernes Wohnen in der Gartenstadt Neutempelhof

**Codice oggetto: 26115011**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 356 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26115011 - 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: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26115011
Superficie netta	ca. 129 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	mansarda
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1924

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	111.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



**Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115011 - 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)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



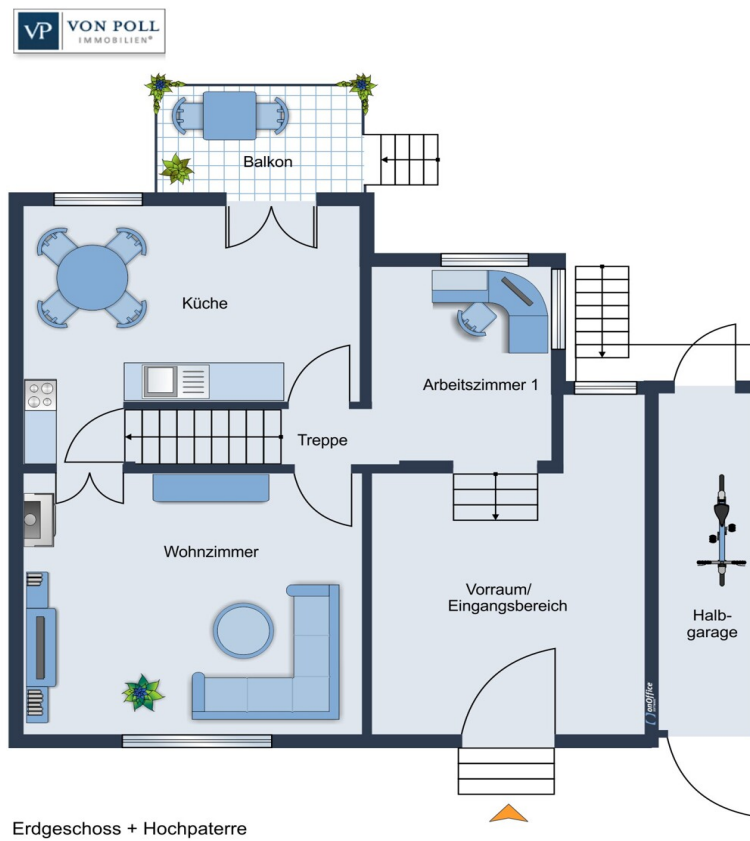
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

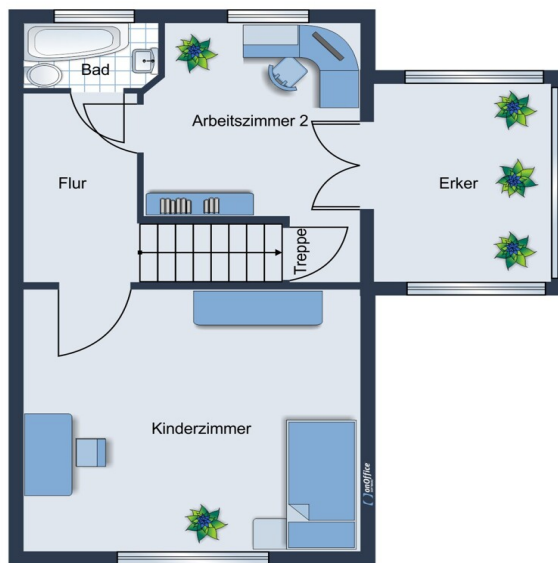


Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

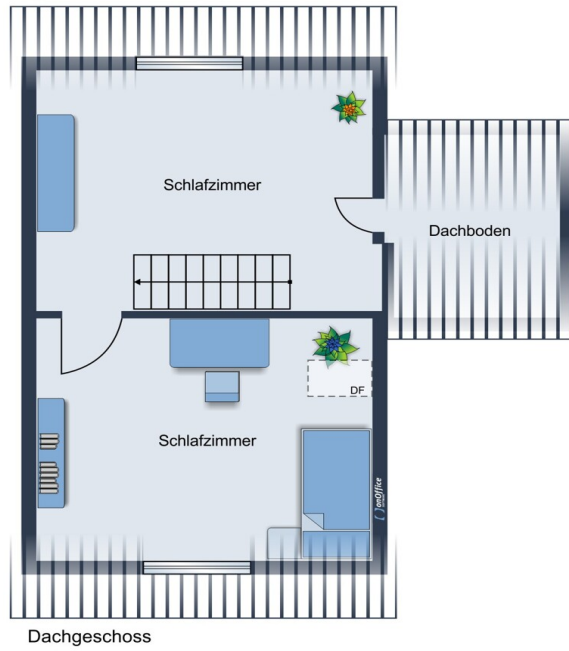
## Planimetrie

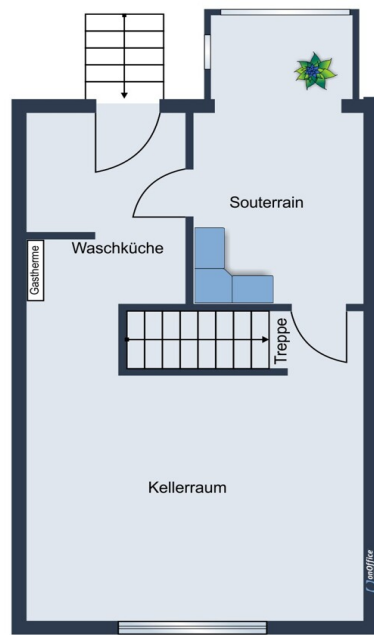


Erdgeschoss + Hochpaterre



1. Obergeschoss





Keller + Souterrain

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: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## Una prima impressione

Die hier angebotene Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme eines im Jahr 1924 erbauten Hauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 356 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse.

Auf insgesamt fünf Zimmer verteilt sich ausreichend Raum, um verschiedene Lebenskonzepte umzusetzen. Vier Schlafzimmer stehen zur Verfügung und ermöglichen Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie oder das Arbeiten von zu Hause aus. Ein Badezimmer ergänzt den Wohnkomfort.

Durch umfassende und wiederkehrende Modernisierungsmaßnahmen ist das Haus in einem modernisierten Zustand und entspricht heutigen Ansprüchen. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2025 mit dem teilweisen Austausch der Fenster durch hochwertige 3-Scheiben-Isolierglas-Elemente. Bereits in den Jahren 1982 und 1999 wurden weitere Fenstererneuerungen vorgenommen, die damals mit 2-Scheiben-Isolierglas ausgestattet wurden. Das Bad wurde 2017 erneuert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Abwasserfallrohre und Kellerleitungen sind 2010 modernisiert worden. Im Jahr 2003 erfolgte die Sanierung des Dachs über der Eingangshalle sowie der Halbgarage und bereits 1999 wurden das Dachgeschoß, der Spitzboden und der Dachboden mit einer Einblaszellulosedämmung isoliert. Die Fassade wurde 1989 erneuert, der Erkerbereich folgte 2011. Bereits 1988 wurde das Dach umfassend saniert. Eine Umstellung auf einen Edelstahlschornstein und Gasheizung erfolgte 1985. Die Beheizung des Hauses übernimmt eine zuverlässige Zentralheizung.

Zur gehobenen Ausstattungsqualität tragen zahlreiche Details bei: In fast allen Räumen sind Dielen verlegt, die das wohnliche Ambiente unterstreichen. Der

großzügige, überdachte Balkon mit Westausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ist durch eine klassische Holz-Doppelkastentür begehbar. Der Garten befindet sich ebenfalls auf der Westseite des Grundstücks und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung und Freizeit.

Der Original Jotul-Kaminofen verleiht dem Wohnbereich eine ansprechende Atmosphäre, besonders in den kühleren Monaten. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und erleichtert den Alltag durch praktische Elemente. Die repräsentative Empfangshalle besticht durch ein Glasdach, das viel Tageslicht ins Innere bringt und einen freundlichen ersten Eindruck vermittelt. Im Badezimmer steht eine Badewanne zur Verfügung. Ein Waschküchenbereich befindet sich im Keller und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Originaltreppen aus dem Baujahr 1924 wurden erhalten und unterstreichen den historischen Charakter des Hauses.

Zusätzlich wurde 2022 ein Balkonkraftwerk installiert, das einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung bietet.

Dieses Haus vereint klassische Substanz mit kontinuierlich verbesserter Technik und zeitgemäßer Ausstattung. Wenn Sie eine Doppelhaushälfte mit Geschichte und modernem Wohnkomfort suchen, können Sie sich hier selbst ein Bild machen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## Dettagli dei servizi

Dielen in fast allen Räumen  
überdachter Balkon nach Westen  
Holz-Doppelkastentür zum Balkon  
Original Jotul - Kaminofen  
Küche mit EBK  
Empfangshalle mit Glasdach  
Wannenbad  
Garten nach Westen  
Waschküchenbereich im Keller  
Glasfaserkabel bis ins 1.Obergeschoß  
Original Treppen aus 1924

**Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## Tutto sulla posizione

Neutempelhof, ein lebendiger Berliner Ortsteil mit rund 21.600 Einwohnern, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensgefühl. Die stabile und leicht wachsende Bevölkerung sowie die reife Altersstruktur spiegeln eine etablierte und familienfreundliche Gemeinschaft wider. Die Nähe zu zentralen Bezirken und das weitläufige Tempelhofer Feld als grüner Erholungsraum schaffen eine ideale Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Entspannung. Mit einer soliden medizinischen Versorgung, einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr und vielfältigen Bildungseinrichtungen bietet Tempelhof ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Beständigkeit legen.

Der Stadtteil Tempelhof selbst präsentiert sich als ruhiges, überwiegend von Wohnbebauung geprägtes Viertel mit einem dörflichen Charme, der besonders Familien anspricht. Die hervorragende Anbindung an Haupt- und Nebenstraßen sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität. Kleine, familiennahe Unternehmen und eine freundliche Nachbarschaft schaffen eine vertraute Atmosphäre, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die stabile Bevölkerungszahl unterstreicht die Verlässlichkeit dieses Wohnstandorts, der durch seine ruhige Lage und die gute Infrastruktur überzeugt.

Für Familien bietet Tempelhof eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und Sicherheit schenken. Die Immobilie befindet sich direkt am Neutempelhofer Parkring. Das Tempelhofer Feld ist in unmittelbarer Nähe. Sportliche Aktivitäten sind durch nahegelegene Sportanlagen ebenfalls bestens gewährleistet. Die Bildungslandschaft überzeugt mit mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen, darunter die Grundschule auf dem Tempelhofer Feld, die in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar ist. Weiterführende Schulen und

Ausbildungszentren sind ebenfalls bequem in fünf bis sieben Minuten erreichbar, was den Familienalltag entspannt gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Nähe optimal gewährleistet, ergänzt durch das nahegelegene St. Joseph Krankenhaus, das in rund acht Minuten zu Fuß erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von Supermärkten bis zu kleinen Spätkäufen, sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bequem über nahegelegene Bushaltestellen wie Schreiberring oder Adolf-Scheidt-Platz erreichbar. Die U-Bahn-Station Paradesstraße ist in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet Tempelhof schnell mit dem Berliner Stadtzentrum.

In nur 1,4 km befindet sich der S- und Fernbahnhof Südkreuz.

Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und medizinischer Versorgung macht Tempelhof zu einem idealen Wohnort für Familien, die ein behagliches und zukunftsicheres Zuhause in Berlin suchen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Entdecken und Wohlfühlen – ein Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form gedeiht.

**Codice oggetto: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof**

## Ulteriori informazioni

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: 26115011 - 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)