

Berlin - Tempelhof

# Design trifft Perfektion - Exklusive Eigentumswohnung mit Premium-Ausstattung!

*Codice oggetto: 26115018*



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26115018 - 12103 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: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26115018</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano terra</b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Modernizzazione / Riqualificazione</b>	<b>2026</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1936</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Caratteristiche</b>	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.03.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## La proprietà



# Capital



MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Tempelhof**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Codice oggetto: 26115018 - 12103 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: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

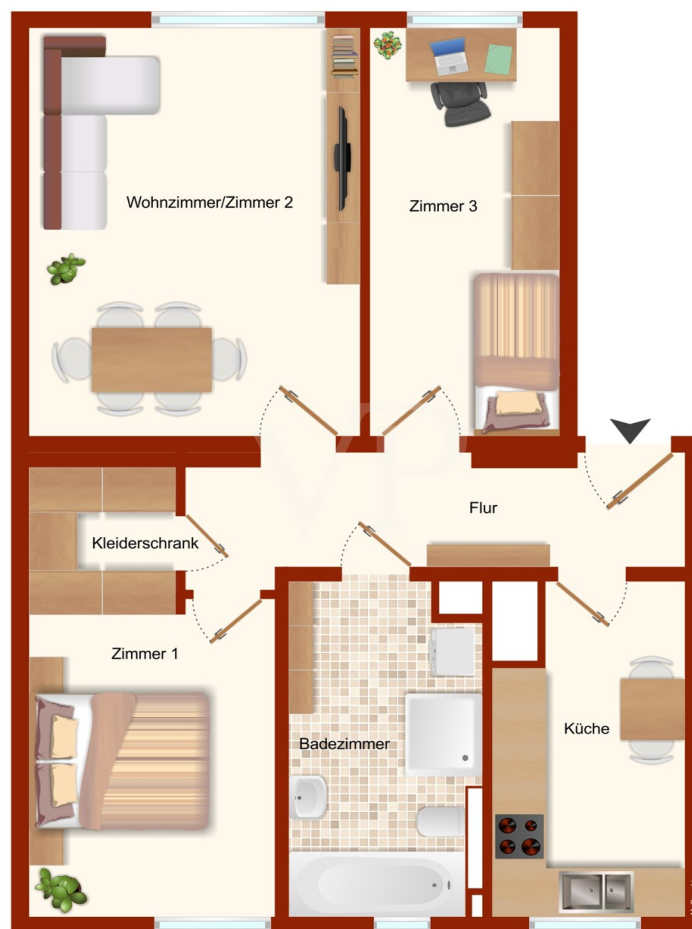
## La proprietà



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

Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof

## Planimetrie



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: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof**

## Una prima impressione

**Exklusiv kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung**

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung mit höchstem Qualitätsanspruch vollständig neu aufgebaut. Sämtliche Gewerke – von der Elektro- und Sanitärinstallation über die Heiztechnik bis hin zu Wänden, Decken und Böden – wurden vollständig erneuert und entsprechen modernsten technischen Standards.

Besonderes Augenmerk liegt hier auf Wohnkomfort und hoher Lebensqualität: Ein aufwendiges Schallschutzkonzept mit gedämmten Akustikdecken, schalloptimierten Leitungen sowie hochwertigen Schallschutzfenstern sorgt für ein angenehm ruhiges Wohnambiente.

Die Innenausstattung überzeugt durch vollständig neu verputzte Wände und Decken in hochwertiger Q4-Ausführung („französisch glatt“). Der professionelle Airless-Anstrich mit Premiumfarben von Brillux sorgt für ein besonders edles, gleichmäßiges Oberflächenbild. Ergänzt wird das exklusive Wohnkonzept durch ein durchgängiges Fischgrät-Laminat in Premiumqualität, elegante Vollholztüren mit Designbeschlägen sowie eine maßgefertigte Sicherheitseingangstür mit Schall- und Einbruchschutz.

Die hochwertige Schreinerküche mit Quarzsteinarbeitsplatte ist mit modernen Siemens-Einbaugeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das exklusive Wohnkonzept ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch maßgefertigte Einbauschränke und einen begehbaren Ankleidebereich.

Auch das Badezimmer wurde mit großformatigen Designfliesen, Fußbodenheizung, hochwertigen Armaturen von Grohe sowie Sanitärkeramik von Villeroy & Boch als stilvolle Wellness-Oase gestaltet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein durchdachtes LED-Lichtkonzept, moderne Bosch-Heiztechnik, hochwertige Natursteinfensterbänke sowie zahlreiche exklusive Ausstattungsdetails, die dieser Wohnung ihren besonderen Charakter verleihen.

Die bereits genannten Ausstattungsmerkmale sowie die aufgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen stellen lediglich einen Auszug der insgesamt durchgeführten Arbeiten dar. Gern laden wir Sie ein, das vollständige Exposé anzufragen, um einen umfassenden Überblick über dieses besondere Objekt zu erhalten.

**Diese außergewöhnliche Wohnung vereint den Charme eines Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1936 mit dem Komfort und der Qualität einer modernen Kernsanierung aus dem Jahr 2026. Überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausführung und dem durchdachten Wohnkonzept und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof**

## Dettagli dei servizi

Die komplette Ausstattung wurde im Jahr 2026 auf den neuesten Stand gebracht:

**\*\*Küche:\*\***

- \* hochwertige, maßgefertigte Einbauküche u. a. mit ausgewählten Arbeitsplatten sowie Küchenspiegel aus edlem Quarzstein des Premiumherstellers Technistone
- \* erstklassige Elektrogeräte von Siemens aus den Flaggschiff-Serien iQ700 & iQ500

**\*\*Badezimmer:\*\***

- \* Badezimmer inkl. Badewanne und Dusche
- \* Wände und Boden eindrucksvollen Großformatfliesen (3,00 m x 1,20 m)
- \* komfortable Fußbodenheizung
- \* Premium-Armaturen und sanitäre Anlagen von Villeroy & Boch & Grohe

**\*\*Wohnzimmer:\*\***

- \* großzügiger Multimedia-Bereich mit einem modernen Samsung 75-Zoll-Fernseher in brillanter 8K-Auflösung
- \* Sonderanfertigung einer elektrisch ausfahrbaren Sitzlandschaft
- \* Design-Essbereich mit Naturholztisch und individuell gefertigter ESG-Sicherheitsglasplatte

**\*\*Schlafzimmer:\*\***

- \* maßgefertigtes Premium-Boxspringbett für optimalen ergonomischen Schlaf

**\*\*Begehbarer Kleiderschrank:\*\***

- \* millimetergenau gefertigte Holzelemente (Schubladen, Schrankböden)
- \* linear und flächenbündig integrierte LED-Lichtleisten in den Holzelementen und Seitenwänden
- \* speziell gefertigter bodentiefer Kristallspiegel

**\*\*Fenster:\*\***

- \* 3-fach verglaste Fenster (Salamander BluEvolution 92) inkl. maßgefertigter Plissees sowie edler Naturstein-Fensterbänke

**\*\*Türen:\*\***

- \* moderne Vollholztüren mit Magnetschlössern und exklusiven italienischen Türgriffen von Valli (V&V)

**\*\*Bodenbeläge:\*\***

- \* hochwertige und langlebige Laminat-Dielen in klassischer Fischgrät-Optik von Weninger De Lux (Herringbone, Abriebklasse AC6)

**\*\*Wände und Decken\*\***

- \* vollständig neu verputzt und in hochwertiger Q4-Ausführung („französisch glatt“) aufwendig verspachtelt.

- \* besonders edles, gleichmäßiges und langlebiges Oberflächenbild durch professionellen Airless-Anstrich mit Premiumfarben von Brillux

**\*\*Sonstige Ausstattung:\*\***

- \* qualitativ hochwertige Fußleisten aus massivem Echtholz
- \* erstklassige Flüster-Kanalisation: sämtliche Abflussrohre wurden als Geberit Schallschutz-Abflussrohre ausgeführt, ergänzt durch eine durchdachte Neu-Dimensionierung und Verlegung der kompletten Warm- und Kaltwasserleitungen
- \* die aktuellste Gastherme von Bosch

---

Die dargestellten Ausstattungsmerkmale sowie die aufgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen geben lediglich einen Einblick in den Gesamtumfang der durchgeführten Arbeiten. Eine detaillierte Übersicht zu diesem besonderen Objekt erhalten Sie gerne im Rahmen eines Besichtigungstermins ausgehändigt.

**Codice oggetto: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohnlage im Berliner Ortsteil Tempelhof (Bezirk Tempelhof-Schöneberg). Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Berufstätige, Paare, Singles sowie Pendler.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreichen Sie die U-Bahn-Linie U6 (Station Tempelhof bzw. Paradesstraße) sowie die S-Bahn-Linien S41, S42, S45 und S46 (Ringbahn/Tempelhof). Ergänzend verkehren mehrere Buslinien, darunter M43, 140 und 184, die eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt, Südkreuz sowie weitere Stadtteile gewährleisten.**

**Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Tempelhofer Feld, einer der größten innerstädtischen Freiflächen weltweit. Dieses bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür. Darüber hinaus befinden sich weitere Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung, wie der Franckepark, der Bosepark sowie der Rudolph-Wilde-Park in Schöneberg, die alle schnell erreichbar sind und zusätzlichen Erholungswert bieten.**

**Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.**

**Die Lage vereint damit ruhiges Wohnen im gewachsenen Wohnumfeld mit einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität – ideal für ein urbanes Leben mit kurzen Wegen und hoher Flexibilität.**

**Codice oggetto: 26115018 - 12103 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: 26115018 - 12103 Berlin - Tempelhof**

## **Partner di contatto**

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

**Noel Kanpara**

---

**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)**