

Berlin – Tempelhof

Wohnraum mitten in der Stadt - kurzfristiger Einzug möglich

Objektnummer: 23115018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 217 m²

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Auf einen Blick

Objektnummer	23115018
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1924
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	131.22 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.07.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



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

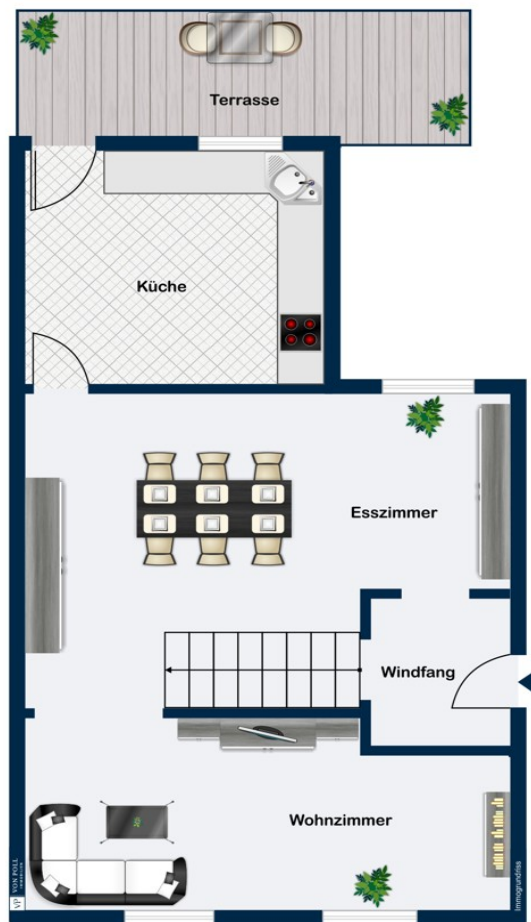
Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

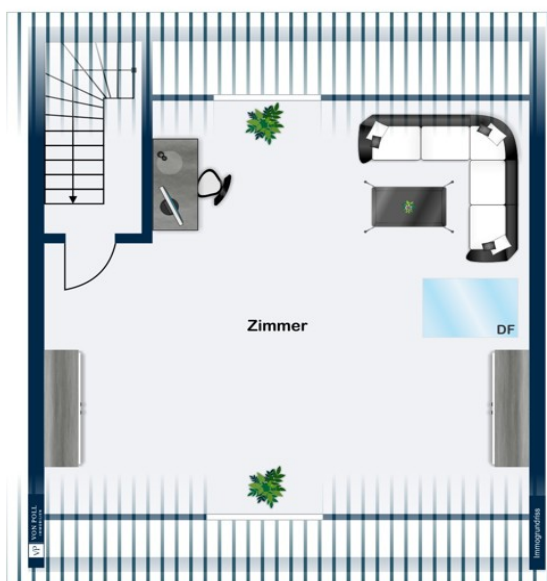
Grundrisse



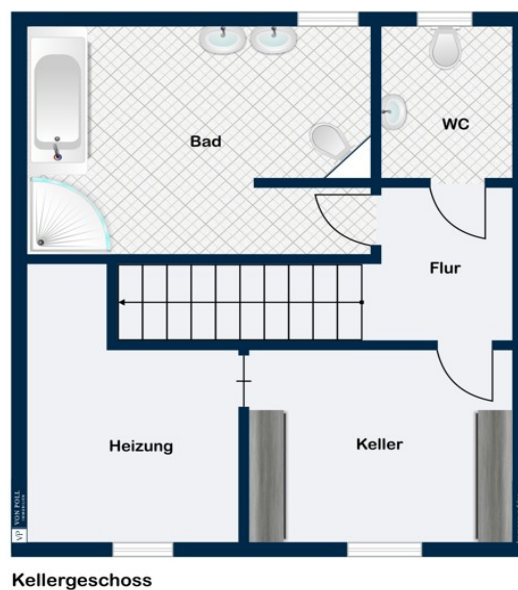
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Ein erster Eindruck

In einer unschlagbaren Wohngegend - mitten in der Stadt und doch im eigenen Haus. Das 1924 im Zusammenhang mit dem Flughafen Tempelhof errichtete Reihenhäuserhaus wurde seit den 70er Jahren immer wieder erweitert, ausgebaut und modernisiert. Auf einer Wohnfläche von ca. 108 m² 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 Ruheroase - Mitten der Großstadt.

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033. Endenergieverbrauch beträgt 131.22 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23115018 - 12101 Berlin – Tempelhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com