

Berlin - Tempelhof

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

Número da propriedade: 26115011



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • ÁREA: ca. 129 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 356 m²

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Numa vista geral

Número da propriedade	26115011
Área	ca. 129 m ²
Forma do telhado	Telhado de mansarda
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1924

Preço de compra	1.150.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 59 m ²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	111.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.11.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1924

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

O imóvel

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

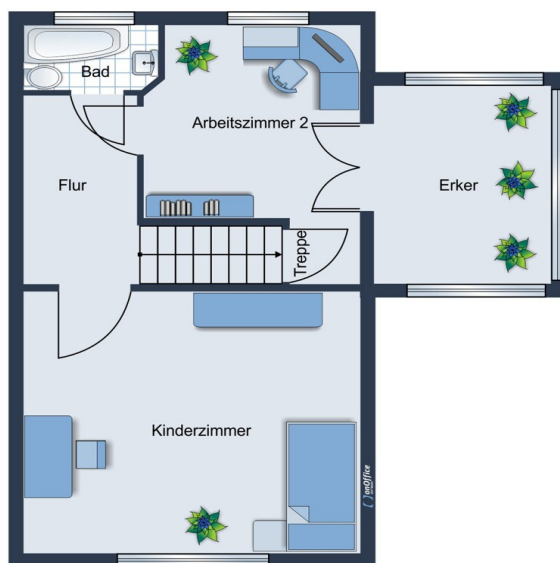


www.von-poll.com

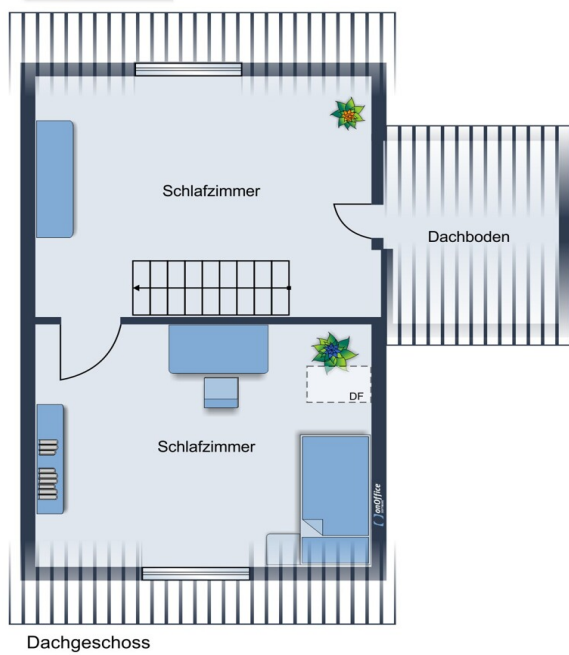
Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

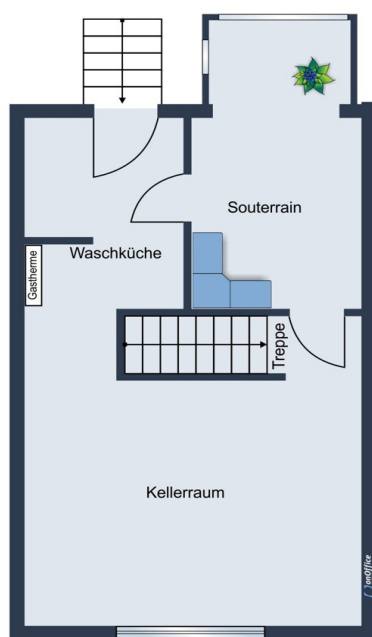
Plantas dos pisos





1. Obergeschoss





Keller + Souterrain

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Uma primeira impressão

Die hier angebotene Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme eines im Jahr 1924 erbauten Hauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 356 m² 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.

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Tudo sobre a localização

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 Paradenstraße 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.

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26115011 - 12101 Berlin - Tempelhof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin

Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0

E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com