

Berlin – Tempelhof

# Großzügige Dachwohnung mit West-Terrasse und Parkett im herrschaftlichen Altbauflair!

Objektnummer: 25115002



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

KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25115002	Kaufpreis	519.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1910	Modernisierung / Sanierung	2006
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie





Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung besticht durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine Wohnfläche von ca. 106m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit herrschaftlichem Altbaufair aus dem Jahr 1910 und wurde 1985 ausgebaut. Die Wohnung umfasst drei Zimmer - einen großzügigen Wohnbereich mit Terrasse, ein Schlaf- und Arbeitszimmer sowie eine offene Küche. Der Wohnbereich zeichnet sich besonders durch freiliegende Holzbalken aus, die ihm einen individuellen Charakter verleihen und eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Ein besonderes Highlight ist die ca. 11 m<sup>2</sup> große Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist. Diese lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Sie ist über eine praktische Holz-Schiebetür zugänglich und bietet einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet - es vereint damit Funktionalität und Komfort. Ein kleiner Abstellraum steht Ihnen zur Verfügung. Doppelverglaste Kunststoffenster sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Im Arbeitszimmer sind Holz-Dachfenster vorhanden, die viel Licht und Wohnqualität verleihen. Der Boden der Wohnräume ist mit Parkett ausgelegt, was der Wohnung eine elegante und zugleich wohnliche Note gibt. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gasetagenheizung, die ebenfalls für die Warmwasseraufbereitung sorgt. Weitere Annehmlichkeiten umfassen ein Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Das Hausgeld ist auf monatlich 182,00 EUR festgesetzt (inkl. 25,42 EUR Instandhaltungsrücklage). Rücklagen sind vorhanden. Die Wohnung wurde durchgehend gepflegt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Lage der Immobilie sowie die freundliche Gestaltung der Innenräume machen dieses Dachgeschoss zu einer reizvollen Wohnmöglichkeit für Paare oder kleine Familien, die sich ein gut durchdachtes Zuhause wünschen. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung!

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Ausstattung und Details

- Großzügiger Wohnbereich mit Holzbalken
- Terrasse ca. 11m<sup>2</sup> zur Westseite
- Offene Küche (Einbauküche)
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Terrassen-Schiebetür und Dachfenster aus Holz
- Parkettboden
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Alles zum Standort

Tempelhof ist ein aufstrebender grüner Bezirk, der mit vielen Parks und dem Tempelhofer Hafen zunehmend zu einer sehr beliebten, familienfreundlichen Wohnlage avanciert. Dank einer Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Naherholungsgebieten, wie dem Tempelhofer Feld, direkt vor der Haustür der Bosepark, Alter Park und dem Franckepark bietet der Bezirk Tempelhof viele Gelegenheiten zum Erholen, für Ausflüge und zum Verweilen. Entlang des Tempelhofer- und Mariendorfer Damms wird zudem eine attraktive gastronomische Vielfalt geboten. Das Shopping Center am Tempelhofer Hafen ergänzt das Einzelhandelsangebot mit zahlreichen renommierten Marken. Die generell gut ausgebaute Infrastruktur sichert kurze und schnelle Wege in die City. Der U-Bahnhof Kaiserin-Augusta-Strasse, U-Bahnhof Alt-Tempelhof sind fußläufig schnell erreicht, ebenso die Buslinien 164, 246, 184 N6, N84. Der Anschluß zur Stadtautobahn ist nur wenige Autominuten entfernt.

**Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist D. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25115002 - 12103 Berlin – Tempelhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Lorenz

---

Lichtenrader Damm 87 Berlin – Tempelhof

E-Mail: [tempelhof@von-poll.com](mailto:tempelhof@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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