Berlin / Tempelhof

Gepflegte 2-Zimmer Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Tempelhof

Objektnummer: 26115025



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

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

Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26115025
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	6
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Auf einen Blick: Energiedaten

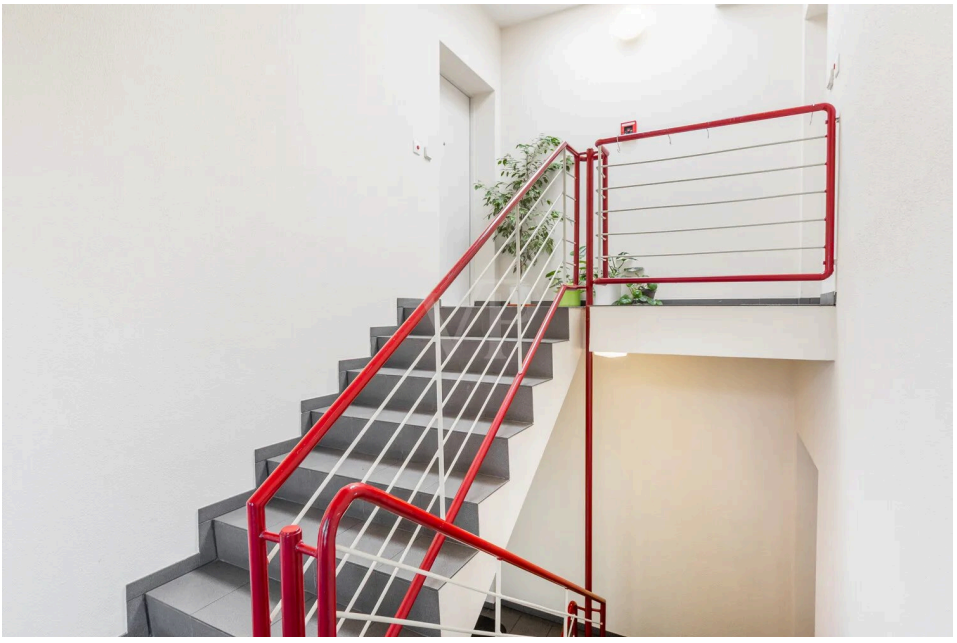
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.01.2029

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

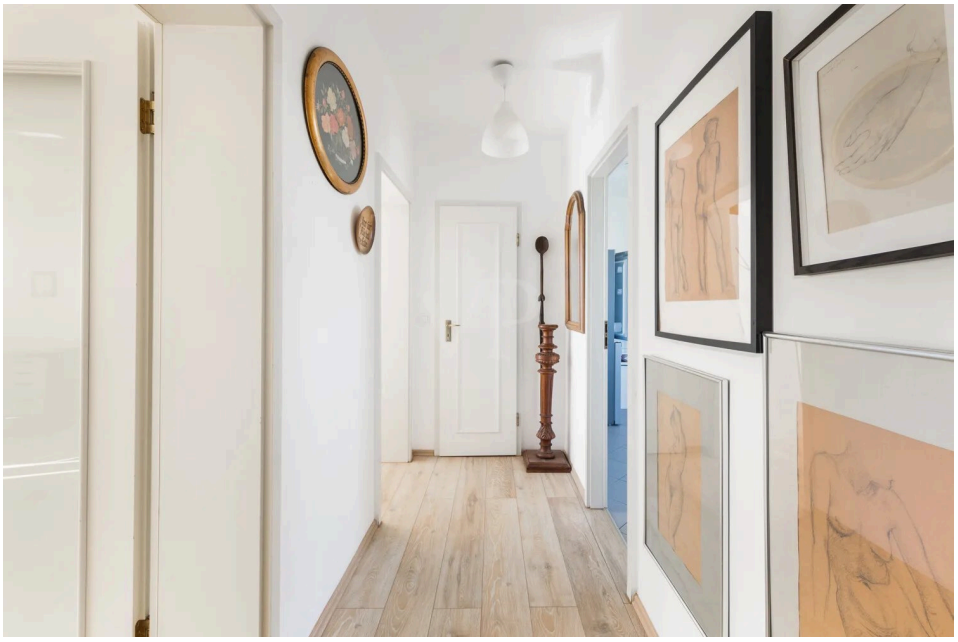
Die Immobilie





Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Die Immobilie



Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte und attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in beliebter und gut angebundener Wohnlage von Berlin-Tempelhof. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, den besonderen Charme der Dachgeschosslage sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf einer großzügigen Wohnfläche vonca. 65 m² bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus hellen Räumen, einer angenehmen Raumaufteilung und der ruhigen Lage schafft ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher und einladender Eingangsbereich. Von hier aus sind die einzelnen Räume der Wohnung bequem erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Durch die Dachgeschosslage entsteht dabei eine besondere Wohnatmosphäre, die durch die angenehme Belichtung und die charakteristischen Dachschrägen zusätzlich unterstrichen wird.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein komfortables Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und lässt sich dank des guten Zuschnitts optimal möblieren. Auch hier sorgen die Dachgeschosslage und die angenehme Belichtung für ein behagliches Wohngefühl.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche sowie die notwendigen Arbeits- und Stauraumflächen. Durch die räumliche Nähe zum Wohnbereich lassen sich hier kurze Wege im Alltag und eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Wohnen und Essen schaffen.

Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet und verfügt über die für den täglichen Komfort erforderlichen Sanitäreinrichtungen. Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Stell- und Staumöglichkeiten, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die Dachgeschosslage. Die teilweise vorhandenen Dachschrägen verleihen den Räumen einen individuellen Charakter und schaffen eine gemütliche, private Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sorgt die oberste Etage für ein angenehmes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Die gefragte Lage in Berlin-Tempelhof, die gute Infrastruktur sowie die

ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort insbesondere für Berufstätige, Singles und Paare interessant.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einem gelungenen Grundriss, angenehmer Wohnatmosphäre und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Komfort verbinden möchten.

Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Alles zum Standort

LAGE:
Der Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit dem beliebten Ortsteil Tempelhof präsentiert sich als etablierter und familienfreundlicher Wohnstandort mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Leben, gewachsenen Wohnstrukturen und hoher Lebensqualität. Berlin selbst besticht durch seine dynamische Entwicklung, eine junge und internationale Bevölkerung sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbindet. Tempelhof zeichnet sich durch eine gewachsene, überwiegend ruhige Wohnstruktur und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der urbanen Atmosphäre und den kurzen Wegen in die Berliner Innenstadt. Unterschiedliche Wohnquartiere, begrünte Straßen und eine angenehme Nachbarschaft schaffen ein vielseitiges und attraktives Wohnumfeld. Besonders Familien schätzen die Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und einer Vielzahl an Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

INFRASTRUKTUR:
Tempelhof verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur und ermöglicht eine komfortable Alltagsgestaltung mit kurzen Wegen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Fachgeschäfte, Restaurants und Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Zahnärzte und Apotheken sehr gut gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein weiterer Pluspunkt des Standorts. Durch mehrere Buslinien sowie die U- und S-Bahn ist Tempelhof sehr gut an die umliegenden Stadtteile und die Berliner Innenstadt angebunden. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufstätige, Familien und alle, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und eine funktionale Infrastruktur legen.

FREIZEIT / SPORT:
Tempelhof bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Tempelhofer Feld, das mit seinen großzügigen Freiflächen zu den bekanntesten und beliebtesten Erholungsgebieten Berlins zählt. Ob Spaziergänge, Joggen, Radfahren, Skaten oder einfach Entspannen - hier findet sich viel Raum für aktive und naturnahe Freizeitgestaltung. Darüber hinaus laden zahlreiche Parks, Grünanlagen, Spielplätze und Sporteinrichtungen in der näheren Umgebung zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Auch das nahegelegene Sommerbad Mariendorf bietet in der warmen Jahreszeit eine attraktive Möglichkeit zur sportlichen Betätigung und Erholung. Die vielseitigen Freizeitangebote machen Tempelhof zu einem Standort, der urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbindet.

SCHULEN:
Für Familien bietet Tempelhof ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot. Zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind je nach Lage gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Darüber hinaus profitieren Familien von der hervorragenden Bildungslandschaft Berlins mit zahlreichen weiterführenden Schulen, Hochschulen und Universitäten, die durch die gute Verkehrsanbindung unkompliziert erreichbar sind. Damit bietet Tempelhof eine attraktive Grundlage für Familien - von der frühkindlichen Betreuung über die Grundschule bis hin zu weiterführenden Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Sonstige Angaben

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: 26115025 - 12103 Berlin / Tempelhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Noel Kanpara

Lichtenrader Damm 87, 12305 Berlin
Tel.: +49 30 - 70 07 58 96 0
E-Mail: tempelhof@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com