

Teltow

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung in stilvoller Gründerzeitvilla - kernsaniert & modernisiert

Objektnummer: 25096031



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

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

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25096031                 |
| Wohnfläche   | ca. 98,95 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1900                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 450.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1998                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 88.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.03.2035 | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befeuernng                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1998              |

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten, kernsanierten und modernisierten Etagenwohnung in einer stilvollen Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1900. Diese gepflegte Wohnung im ersten Obergeschoss verbindet den historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 99 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 37 m<sup>2</sup> ist das Herzstück der Wohnung. Es besticht durch französische Doppelfenster, die viel Tageslicht hereinlassen, und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Die Südwestausrichtung sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch auf die schöne Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Das gemütliche Schlafzimmer überzeugt durch Komfort, während ein weiteres Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die funktionale Küche ist mit modernen, neuen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über einen kleinen Essbereich – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten. Das innenliegende Bad präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design und ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit unverbaubarem Blick in das Naturschutzgebiet Hollandwiesen – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien. Hochwertige Materialien wie Eichenholzparkett in den Wohnräumen und Feinsteinzeugfliesen in Flur, Küche und Bad unterstreichen die Qualität der Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeanlage. Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein von außen zugänglicher Abstellraum im Nebengebäude. Für Fahrradliebhaber steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung. Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Ausstattung und Details

WEG mit 4 Wohneinheiten und 1 stilles Gewerbe.

Wohnung Nr. 1 mit 161/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Einheit) und dem Abstellraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 9 des Aufteilungsplanes.

- Etagenwohnung im 1.OG mit Terrasse
- Abstellraum außen (Kellerersatz)
- gemeinschaftlich nutzbarer Fahrrad-Abstellraum
- 1 PKW-Stellplatz

### SANIERUNGS-/ RENOVIERUNGSMASSNAHMEN

2016- 2019:

- Wandbeläge Glasfasertapete und Verlegung Echtholzparkett, in Küche und Flur
- Fliesenbelag

2018:

- Abstellraum außen, Wände aus Rigips und Fliesenboden

2015:

- Bad Komplettsanierung

### AUSSTATTUNG Küchengeräte

- Einbaukühlschrank von Liebherr (2025)
- Einbaubackofen von Bosch (2023)
- Cerankochfeld von AEG (2022)
- Geschirrspüler von Siemens (2019)

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE** Das unmittelbar an Berlin-Lichterfelde, -Zehlendorf und Kleinmachnow angrenzende Teltow gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Umland. Wohngrundstücke im ruhigen, grünen Teltow und in den neu entstandenen Wohnparks sind sehr beliebt. **VERKEHR** Teltow liegt ca. 18 km südlich von der Berliner City entfernt und verfügt über einen S-Bahnhof (S25 und S26) sowie einen Regionalbahnhof (RE4 und RE5). Die Autobahnen A115 (AVUS), A10 (Berliner Ring), A103 (Berliner Stadtautobahn), der Flughafen Berlin-Brandenburg, Potsdam etc. sind mit Bus, Bahn und Auto in wenigen Minuten zu erreichen. **INFRASTRUKTUR** Es gibt eine modern ausgebaute Infrastruktur mit vier Grundschulen, einem Gymnasium, einer Oberschule und der bekannten Berlin Brandenburg International School im benachbarten Kleinmachnow. Diverse Kindergärten, Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Post, Banken und Restaurants komplettieren das Angebot. **AKTIVITÄTEN** Teltow bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Aktivitäten für seine Bewohner und Besucher. Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wassersportarten im Stadthafen ein. Der Teltowkanal bietet zudem Möglichkeiten zum Bootfahren und Angeln. Für Sportbegeisterte gibt es in der Stadt verschiedene Sportvereine und Sportanlagen, darunter Fußballplätze, Sporthallen und Fitnessstudios.

Objektnummer: 25096031 - 14513 Teltow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 88.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25096031 - 14513 Teltow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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