

Teltow

# Moderne, hochwertige und barrierearme 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung und Aufzug

Objektnummer: 26096032



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow**

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

**Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26096032               |
| Wohnfläche   | ca. 119 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                      |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2016                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage         |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 575.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

**Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil       | Endenergiebedarf            | 37.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.09.2026       | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Fernwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2016          |

Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



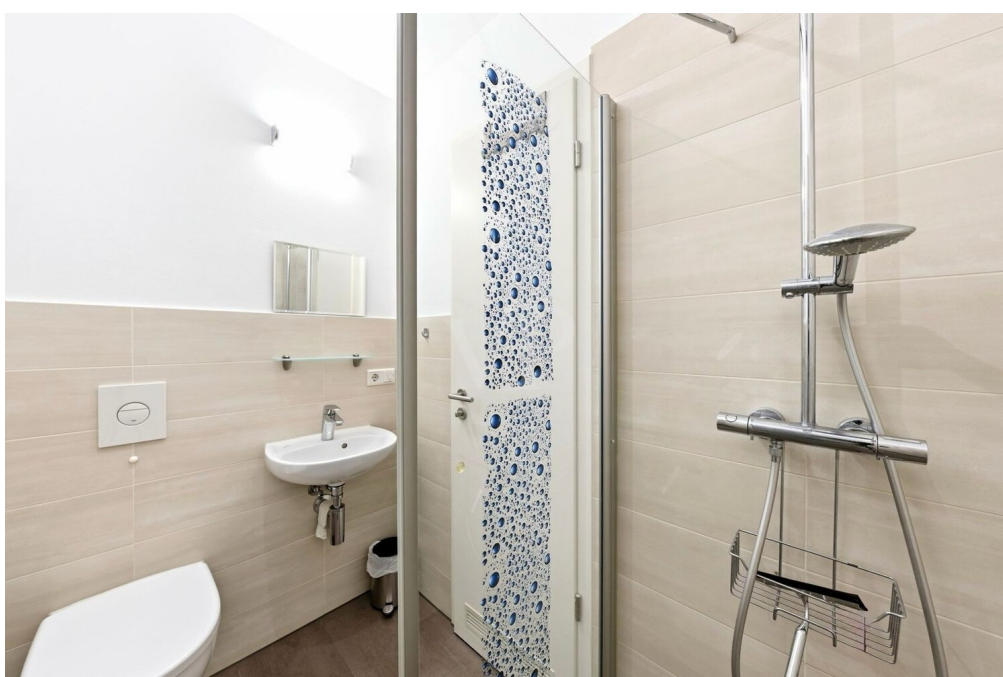
Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26096032 - 14513 Teltow**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung auf rund 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wert auf komfortables Wohnen in einem modernen Umfeld legen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 2016 errichteten Mehrfamilienhauses im KfW-55-Standard und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die energieeffiziente Bauweise sorgt in Verbindung mit der modernen Haustechnik für ein angenehmes Wohnklima und niedrige Verbrauchswerte.

Ein barrierearmer Zugang sowie der Aufzug, der sämtliche Ebenen vom Keller bis zur Tiefgarage erschließt, gewährleisten hohen Wohnkomfort im Alltag. Zur Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separater Kellerraum, der wertvolle zusätzliche Abstellfläche bietet.

Die gehobene Ausstattung zeigt sich in zahlreichen Details: Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, während dreifach verglaste Fenster einen optimalen Schall- und Wärmeschutz gewährleisten. Das großzügig gestaltete Hauptbad überzeugt mit einer Badewanne sowie einer bodengleichen Dusche. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates Gäste-Duschbad, das ebenfalls mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 8 m<sup>2</sup> große, nach Westen ausgerichtete Balkon mit Markise und Wasseranschluss. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im Freien genießen.

Diese Immobilie eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die Wert auf komfortables Wohnen mit ausreichend Platz legen. Die gelungene Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Planung schafft ein Wohnumfeld, das unterschiedlichsten Lebenssituationen gerecht wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 26096032 - 14513 Teltow**

## **Ausstattung und Details**

- 3. Obergeschoss
- barrierearm
- Aufzug in alle Etagen, einschließlich Untergeschoss (Zugang Keller und Tiefgarage)
- großes Bad mit Badewanne und begehbare Dusche
- Gäste-Duschbad mit bodengleicher Dusche
- dreifach verglaste Fenster mit Plissees und Innenrollos
- integriertes Belüftungssystem
- durchgängig verlegter Fliesenboden mit Fußbodenheizung
- hochwertige SieMatic-Einbauküche mit elektrischen Markengeräten
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon (8 m<sup>2</sup>) mit Markise und Wasserhahn (Westausrichtung)
- Tiefgaragenplatz Nr. 30 (eigenes Grundbuch)
- KfW-55-Standard

**Wohngeld 2026 monatlich:**

**348,- Euro Wohnung**

**21,- Euro Tiefgaragenstellplatz**

**Summe: 369,- Euro**

**Objektnummer: 26096032 - 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: 26096032 - 14513 Teltow**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26096032 - 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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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