

Teltow – Teltow

# Vermietetes, solides Einfamilienhaus mit möglicher Grundstücksteilung und Neubauoption

Objektnummer: 25096004



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 900 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

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

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Auf einen Blick

Objektnummer	25096004
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	343.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Die Immobilie

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:

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Ein erster Eindruck

Dieses vermietete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1933 steht auf einem ca. 900 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet auf zwei Ebenen eine Gesamtwohnnutzfläche von ca. 144 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, davon ein Durchgangszimmer, eine Küche sowie ein Bad. Im Untergeschoss befinden sich weitere drei Räume, davon ein Durchgangszimmer, ein Hobbyraum sowie ein WC. Die Raumaufteilung ist funktional und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für eine Familie als auch für eine separate Nutzung des Untergeschosses mit eigenem Zugang. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2020 sowie der Austausch der Fenster in den Jahren 2014 bis 2020. Weitere Modernisierungsmaßnahmen umfassen die Erneuerung des Hauseingangsbereiches inkl. Haustür, Vordach und Treppe in den Jahren 2012/2013, die Sanierung der Abwasserleitungen (innen und außen), eine Dachpappensanierung im Jahr 1999 und die Renovierung der Fassade im Jahr 1998. Die Elektroinstallation wurde im Jahr 1993 überprüft und ein neuer Elektrounterverteiler installiert. Der Trinkwasseranschluss wurde vor kurzem erneuert, was der Immobilie einen zeitgemäßen Standard verleiht. Laut einem vorliegendem Bauvorbescheid des Landkreises PM vom 04.09.2023 besteht die Möglichkeit, das Grundstück in zwei Parzellen zu je ca. 450 m<sup>2</sup> zu teilen. Die hintere Grundstücksfläche könnte gemäß Bescheid mit einem Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen bebaut werden, was interessante Perspektiven für Bauvorhaben eröffnet. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz und das Potenzial, bestehende Flächen flexibel zu nutzen oder auf dem großzügigen Grundstück neue Bauvorhaben zu realisieren. Bei Interesse an dieser Immobilie und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Ausstattung und Details

Vermietet seit 1967. Jahresnettokaltmiete von ca. 7.670,00 €

Gesamte Wohnnutzfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Ebenen. Die Wohnfläche ist aus der Historie heraus mit ca. 121 m<sup>2</sup> (Gutachten vom 03.03.2000) deklariert. Nach aktueller WoFIV ist das Erdgeschoss ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und das Untergeschoss ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Laut Bauvorbescheid des Landkreises PM vom 04.09.2023 besteht die Möglichkeit, das Grundstück in je 450 m<sup>2</sup> zu teilen. Das hintere Grundstück könnte mit einem Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen bebaut werden.

### HAUS - MODERNISIERUNGEN:

- Erneuerung Trinkwasseranschluss - 2024
- Heizungsanlage - 2020
- Fenster - 2014 bis 2020
- Schornsteinkopf (Neugestaltung, 3-zügig mit Regenhaube) - 2015
- Hauseingangsbereich (Haustür, Vordach, Treppe) - 2012/2013
- Erneuerung Abwasserleitungen innen und außen
- Dach (einlagige Sanierung der gesamten Dachpappe) - 1999
- Hausfassade gestrichen - 1998
- Heizkörper - 1996
- Neue Dachrinnen - 1994
- Neue Elektrounterverteilung und Überprüfung der Elektroinstallation - 1993

### AUSSENBEREICH:

- Carport
- 2 Stellplätze
- Pergola
- Gartenholzhaus

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Alles zum Standort

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. 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. 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. Entfernungen: S-Bahnhof Lichterfelde Süd = ca. 1,6 km Regionalbahnhof Teltow = ca. 1,4 km S-Bahnhof Teltow = ca. 2,7 km Flughafen BER = ca. 22 km Für Wassersportbegeisterte gibt es den Stadthafen Teltow.

Objektnummer: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 343.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25096004 - 14513 Teltow – Teltow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow  
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)