

Teltow – Teltow

Exklusives Einfamilienhaus, hochwertig ausgestattet und mit traumhaftem Außenbereich

????????? ??????????: 24096023



www.von-poll.com

????? ??????: 1.439.000 EUR • ??????????: ca. 288,27 m² • ??????????: 7 • ??????? ?????: 1.093 m²

??????? ?????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096023	????? ???????	1.439.000 EUR
????????????	ca. 288,27 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	2010	?????????	?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????	ca. 0 m ²
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	77.00 kWh/m ² a
???????????????	31.03.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	

???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ?????????



??????? ???????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ????????



???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ?????????



???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ?????????



??????? ???????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ????????



???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ?????????



??????? ???????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ????????



??????? ???????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ????????



??????? ???????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ????????



??????? ???????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ????????



???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?? ?????????

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

??????? ?????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010 besticht nicht nur durch seine beeindruckende Größe, sondern auch durch seine hochwertige Ausstattung und seinen gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 288 m² und einer Grundstücksfläche von 1.093 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, 3 Bäder und 3 Terrassen und beeindruckt im Inneren mit einem imposanten Treppenhaus und einem großzügigen offenen Küchen-Ess-Wohnbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und zum Garten. Ebenso beeindruckend ist das Zusammenspiel von dunklem Eichenparkett, weißen Villentüren der Firma Brüchert+Kärner und weißen bodentiefen Holzfenstern der Firma Bayerwald. Eine Fußbodenheizung und ein Kaminofen sorgen für angenehme Wärme in allen Räumen. Die gehobene Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Ein echtes Highlight ist die moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld, Gaskochfeld, integriertem Kaffeevollautomaten, Dampfgarer, Mikrowelle und vielem mehr. Außerdem verfügt das Haus über eine EIB-Bus-Verkabelung mit Schalterprogramm und Gira Homeserver. Das Äußere des Hauses ist ebenso repräsentativ wie das Innere. Ein Swimmingpool mit separater Sonnenterrasse lädt zum Entspannen ein. Das Poolhaus ist mit Bad und elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Garten sorgen Lampen und Pollerleuchten für eine stimmungsvolle Atmosphäre. Zum Anwesen gehört auch eine Garage mit einer kleinen Werkstatt und direktem Zugang zum Haus. Das Eingangs- und Garagentor sind elektrisch und bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Das gesamte Grundstück ist mit Altstadtplaster der Firma KANN gepflastert, was dem Haus einen besonderen Charme verleiht. Insgesamt bietet diese Immobilie in einer verkehrsberuhigten Straße eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, gehobener Ausstattung und großzügigem Raumangebot im Innen- und Außenbereich. Die Lage ist ruhig, aber dennoch zentrumsnah und verkehrsgünstig. Für alle, die Wert auf architektonische Exklusivität, Qualität und Komfort legen, ist dies eine erstklassige Wahl.

??????? ?????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

????????????????? ??? ??????????

HAUS

- Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämm-Verbundsystem
- Parkett Eiche dunkel, gebürstet und geölt
- Villentüren aus Holz (Fa. Brüchert+Kärner)
- bodentiefe 2-fach verglaste Holzfenster in weiß (Fa. Bayerwald)
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher und Entkalkungsanlage
- Fußbodenheizung
- Kaminofen im Wohnbereich eingebaut 2015
- 2 Schlafzimmer mit eingebauten Hochbetten inkl. begehbarem Kleiderschrank
- moderne Einbauküche (Fa. Jeschny) mit Induktionskochfeld, Gaskochfeld, integrierter Kaffeevollautomat, Mikrowelle, Dampfgarer, Einbauherd mit Grill, Wärmeschublade, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination (Fa. Siemens)
- Hochwertige Ausstattung der Bäder u.a. mit Badmöbeln von Duravit und freistehender Badewanne in der Galerie (Spitzboden)
- EIB-Bus-Verkabelung mit Schalterprogramm und Gira Homeserver

AUSSENBEREICH

- Alle Wege mit "Altstadt-Burgsteinpflaster" (Fa. KANN)
- Swimmingpool (8x4m) mit separater Sonnenterrasse
- Poolhaus mit Technikraum und zusätzlichem Duschbad mit elektrischer Fußbodenheizung
- Lampen und Pollerleuchten im Garten und im vorderen Bereich
- Eingangstor und Garagentor elektrisch
- Garage mit kleiner Werkstatt und direktem Zugang zum Haus (beheizbar)
- Brunnen
- Zisterne (derzeit nicht genutzt)

??????? ????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

??? ??? ??? ????????????

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 der Berliner Innenstadt und verfügt über einen S-Bahnhof (S25 und S26) sowie einen Regionalbahnhof (RE4 und RE5) in ca. 1,6 km Entfernung. Die Autobahnen A115 (AVUS), A10 (Berliner Ring), A103 (Berliner Stadtautobahn), der Flughafen Berlin-Brandenburg (ca. 22 km entfernt), Potsdam etc. sind mit Bus, Bahn und Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Für Wassersportbegeisterte gibt es den Stadthafen Teltow. Er ist ca. 2 km entfernt.

??????? ?????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

???????? ??????????: 24096023 - 14513 Teltow – Teltow

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com