

Teltow

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Energieeffizienz A+ in bester Lage

????????? ??????????: 24096024



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

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 166,54 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ?????: 553 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

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

???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24096024	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 166,54 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	??????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	????????
????????????? ???	4	??????????????	????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2012	??????	??????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????????????	???????? ???????????? ????????????	22.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????????	29.04.2034	?????????? ????????????	A+
????? ???????????	????????????	?????????? ???????????? ??????????	

???????? ????????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ????????



???????? ????????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ????????



???????? ?????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ????????



???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ?????????





???????? ????????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ????????



???????? ?????: 24096024 - 14513 Teltow

?? ????????



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)

??????? ???????: 24096024 - 14513 Teltow

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

Das 2012 errichtete Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> liegt vor den Toren Berlins auf einem 553 m<sup>2</sup> großen, sehr schön angelegten und eingewachsenen Grundstück. Es handelt sich um ein Massivhaus mit 43,5 cm starken Außenwänden und einer Klinker-Vollsteinfassade. Das Haus verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Kamin, 4 weitere Zimmer und 2 Tageslichtbäder auf zwei Ebenen. Die hochwertige Ausstattung zeichnet sich durch eine energieeffiziente Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung, eine stilvolle Einbauküche sowie einen gemütlichen Kamin aus. Im Erdgeschoss sorgen bodentiefe Fenster für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick in den nach Südwesten ausgerichteten Garten. Die Fenster sind 4-fach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Weiße Kassetten Türen verleihen den Räumen ein besonders elegantes Flair und sind teilweise mit Glasfüllungen versehen. Das Tageslicht-Duschbad im Erdgeschoss und das Bad im Dachgeschoss mit Badewanne, bodentiefer Dusche sowie zwei Waschtischen sorgen für wohnlichen Komfort. Ein Spitzboden dient als zusätzlicher Abstellraum und bietet viel Stauraum. Die teilverglaste Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und verfügt über eine neuwertige elektrische Markise. Der Garten ist mit einer vollautomatischen Beregnungsanlage ausgestattet und wird durch eine Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz ergänzt. Ein Abstellraum für Gartenzubehör rundet das Angebot ab. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität, die durchdachte Raumaufteilung und den sehr gepflegten Zustand. Die Lage vor den Toren Berlins bietet eine gute Anbindung an die Stadt sowie die Ruhe und Natur des Umlandes. Mit all diesen Vorzügen ist dieses Haus die perfekte Wahl für diejenigen, die Wert auf stilvolles Wohnen in angenehmer Umgebung legen.

??????? ????????: 24096024 - 14513 Teltow

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

Hausübergabe zum 31.01.2025

- Energieeffizienz A+, Erdwärmepumpe
- stilvolle, hochwertige Einbauküche
- Kamin
- teilweise bodentiefe Fenster im EG
- Fenster 4-fach verglast mit elektrischen Rollläden
- Weiße Kassettentüren
- Tageslicht-Duschbad im EG
- Tageslichtbad im DG mit Wanne, bodentiefer Dusche und zwei Waschtischen
- Fußbodenheizung auf beiden Wohnebenen
- Spitzboden als zusätzlicher Abstellraum
- teilverglaste Terrasse mit Sonnenschutz und neuwertiger elektrischer Markise
- schön angelegter Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- vollautomatische Beregnungsanlage
- Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz
- Abstellraum für Gartenzubehör

???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

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

Das direkt an Berlin - Lichterfelde 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 moderne ausgebaute Infrastruktur mit vier Grundschulen, einem Gymnasium, eine Oberschule, die bekannte Berlin Brandenburg International School befindet sich im benachbarten Ort Kleinmachnow. Diverse Kindergärten, Supermärkte und Handelseinrichtungen, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, eine 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) sowie auch einen Regionalbahnhof (RE4 und RE5). Die Autobahnen A115 (AVUS), A10 (Berliner Ring), A103 (Berliner Stadtautobahn), der Flughafen - Schönefeld, Berlin, Potsdam usw. sind mit Bus, Bahn und PKW in nur wenigen Minuten erreicht.

???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 22.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

???????? ??????????: 24096024 - 14513 Teltow

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

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

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)