

Teltow

# Sonnengarten Refugium - Nachhaltiges Familienleben zwischen Natur und Komfort

Objektnummer: 26096021



**KAUFPREIS: 1.275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 735 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow**

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

Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26096021	Kaufpreis	1.275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2020
Baujahr	2016	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>40.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.05.2032</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2016</b>

Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26096021 - 14513 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: 26096021 - 14513 Teltow**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus, im Jahr 2016 errichtet und 2020 zuletzt modernisiert, vereint zeitgemäßes Wohngefühl mit herausragender Ausstattung auf hochwertigem Niveau. Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und ist direkt bezugsbereit – ohne notwendige Sanierungsarbeiten.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt sechs Zimmer. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, darunter ein Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie ein separates Gäste-WC. Zwei vollwertige Badezimmer bieten Komfort für die gesamte Familie und Gäste. Das Haus ist komplett (auch Innenwände) massiv gebaut.

Die Grundstücksfläche von ca. 735 m<sup>2</sup> erstreckt sich in eine naturnahe, sehr ruhige Umgebung. Der sonnige Garten in Südausrichtung ermöglicht vielseitige Nutzung – ob für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte. Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz, die den Bedarf an Parkmöglichkeiten komfortabel abdecken.

Von besonderem Wert ist die energetische Ausstattung: Als KfW 55 Haus mit Energieeffizienzklasse A erfüllt dieses Gebäude höchste Anforderungen an nachhaltiges und zukunftsgerichtetes Wohnen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Erdwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. Eine 8,5 kW Photovoltaikanlage, ergänzt durch einen leistungsstarken 13,5 kW Speicher, trägt nachhaltig zur Energieversorgung bei. Eine Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen ist ebenfalls integriert.

Die technische Ausstattung des Hauses überzeugt mit Gira Smart Home, LAN-Steckdosen und Einbaulautsprechern. Die Klimaanlage in Schlaf-, Gästezimmer sowie im Büro sorgt in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen. Für ein Plus an Sicherheit sorgen abschließbare Fenster mit Sicherheitsglas und 8-facher Pilzkopfverriegelung sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss sowie eine einbruchssichere Haustür. Die modernen Innentüren haben verdeckte Scharniere und Flüsterschlösser. Die Küchen, Bad, Büro und Toilettentüren sind zusätzlich mit Schall-Ex ausgestattet.

Der Wohnbereich verfügt über einen Kamin, der an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Für das persönliche Wohlbefinden steht eine Sauna für bis zu sechs Personen zur Verfügung – ein komfortabler Rückzugsort zum Entspannen. Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten verfügt zusätzlich über einen Wasser-Direktanschluss samt separatem Kalkfilter für die Kaffeemaschine, was höchsten Küchenkomfort garantiert. Die zentrale Ionen-Wasserenthärtungsanlage und schallisolierte Abwasserrohre unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard.

Moderne außenliegende Raffstores, eine elektrische Markise in Fensterrahmenfarbe und ein

**Rainbird Bewässerungssystem für die Gartenpflege, ergänzt durch einen Mähroboter, bieten eine unkomplizierte Handhabung und Zeitersparnis im Alltag.**

**Für optimale Anbindung sorgt der fußläufig erreichbare öffentliche Nahverkehr. Diese Immobilie verbindet eine hochwertige, durchdachte Ausstattung mit hervorragender Energieeffizienz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow**

## **Ausstattung und Details**

- **KFW 55 Haus, Energieeffizienz A**
- **komplett massiv gebaut (auch Innenwände)**
- **neuwertiger Zustand**
- **sehr ruhige, naturnahe Lage**
- **Sonnengarten in Südausrichtung**
- **einzugsbereit**
- **keine Sanierungen nötig**
- **Erdwärmepumpe, Energieeffizienz A**
- **Fussbodenheizung**
- **8,5 KW PV Anlage mit 13,5 KW Speicher**
- **Ladesäule 22 KW (seperat beim Versorger Angemeldet)**
- **Doppelgarage**
- **Fenster mit Sicherheitsglas (abschließbar) mit 8 fach Pilzkopfverriegelung**
- **automatisierte Raffstores, EG und OG**
- **einbruchssichere Haustür**
- **Innentüren (Schall-Ex) mit verdeckten Scharnieren und Flüsterschlössern**
- **Kamin**
- **Gira Smart Home**
- **Sauna (für 6 Personen), Wellnessoase**
- **Gästezimmer mit eigenem Duschbad**
- **Gäste-WC**
- **hochwertige Einbauküche mit Siemens Einbaugeräten**
- **Wasser- Direktanschluss mit separatem Kalkfilter für Kaffeemaschine**
- **Eichenparkett**
- **Einbaulautsprecher**
- **LAN Steckdosen**
- **Klimaanlage im Schlaf und Gästezimmer sowie im Büro**
- **zenrale Ionen Wasserentkalkungsanlage**
- **schallisolierte Abwasserrohre**
- **Rainbird Bewässerungssystem**
- **Mähroboter**
- **elektrische Markise (Sonderanfertigung in Fensterrahmenfarbe)**
- **fußläufige Anbindung an den ÖPNV**

**Objektnummer: 26096021 - 14513 Teltow**

## **Alles zum Standort**

### **TELTOW**

#### **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: 26096021 - 14513 Teltow**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26096021 - 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)**