

Teltow

## Moderne Doppelhaushälfte – zeitgemäßes Wohnen, gute Infrastruktur, unverbauter Grünblick

Αριθμός ακινήτου: 26096028



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 575.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 111,48 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 225 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

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

Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ??? ??????

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26096028                                  |
| ???????????          | ca. 111,48 m <sup>2</sup>                 |
| ????????             | 4                                         |
| ?????????? ???       | 3                                         |
| ??????????           |                                           |
| ??????????           | 1                                         |
| ????? ????????????   | 2008                                      |
| ?????? ????????????? | 2 x ????????????? ??????<br>????????????? |

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 575.000 EUR                                                                        |
| ????????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????    | 2022                                                                               |
| ????????? ????????????? | ???????                                                                            |
| ?????????????????????   | ca. 63 m <sup>2</sup>                                                              |
| ??????                  |                                                                                    |
| ???????                 | ????????, WC<br>????????????, ?????,<br>???????????????? ???????                   |

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



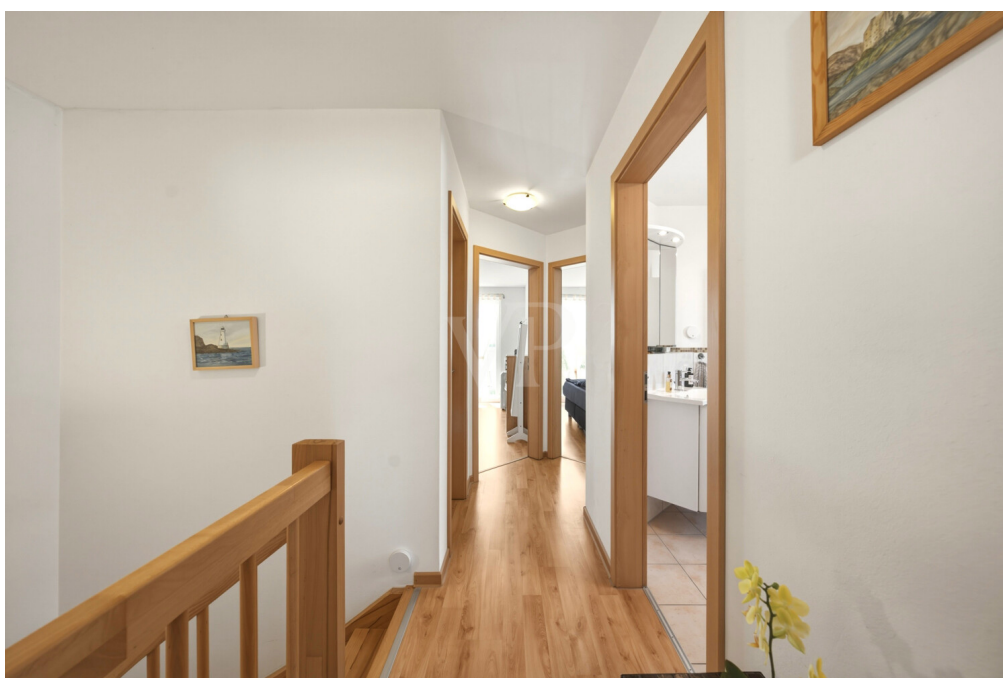
Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow**

**??? ????? ????????**

Willkommen in dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2008, die auf ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes Wohnen auf einem 225 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet.

Das Haus verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC, und eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Ruhe und eine gute Infrastruktur schätzen. Eine effiziente Beheizung erfolgt über Fernwärme, ergänzt durch eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer des Obergeschosses.

Großzügige, bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und sind mit maßgefertigten Insektenschutzgittern, Plissees und Sicherheitsgriffen mit Klickmechanismus ausgestattet. Teilweise elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie auf der Gartenseite des Obergeschosses erhöhen den Bedienkomfort und die Sicherheit. Der gedämmte, nicht ausgebaute Spitzboden als auch ein weiterer Abstellraum im Obergeschoss bieten wertvollen Stauraum.

Eine zeitlose Einbauküche mit vollständiger Ausstattung lädt zum Kochen ein. Von der Küche aus gelangen Sie in den angrenzenden Hauswirtschaftsraum, der auch zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchenutensilien bietet und die Alltagsorganisation erleichtert.

Der Außenbereich überzeugt durch durchdachte Details: Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt zum Verweilen ein, während eine Überdachung mit einer an der Frontseite absenkbaren Sonnenmarkise auch bei wechselhaftem Wetter die Nutzung des Außenbereichs ermöglicht. Von der Terrasse und dem Garten aus reicht der Blick ins Grüne – unverbaut und erholsam.

Zwei Pkw-Stellplätze sowie ein Holzgartenhaus und ein Fahrradschuppen bieten ausreichend Platz zur Aufbewahrung von Gartengeräten und -utensilien.

Die Lage punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur: Der S-Bahnhof Teltow ist ca. zehn Gehminuten entfernt und sorgt für schnelle Verbindungen ins Berliner Zentrum und ins Umland, ohne dass der ländliche Charme der Umgebung verloren geht.

Diese Immobilie vereint Qualität, zeitgemäße Ausstattung und eine hervorragende Lage – sie ist das perfekte neue Zuhause für Sie.

**Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow**

**????????????? ??? ????????**

**INNEN:**

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss
- Fernwärme
- Fernwärmestation wurde 2022 erneuert (Wartungsvertrag vorhanden)
- EG und Gartenseite OG: teilweise elektrische Rollläden
- vorrangig bodentiefe Fenster mit maßangefertigten Insektenschutzgittern und Plissees
- Fenster mit Sicherheitsgriffen (Klickmechanismus)
- Spitzboden (gedämmt, nicht ausgebaut) als Abstellmöglichkeit

**AUSSEN:**

- 2 Stellplätze
- Holzgartenhaus
- Fahrradschuppen aus Kunststoff
- Garten in Südausrichtung mit Terrasse
- Terrassenüberdachung mit einer an der Frontseite absenkbaren Sonnenmarkise der Marke Ambitop

**Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow**

**??? ??? ??? ?????????**

#### **GEOGRAFIE**

Das unmittelbar an Berlin-Lichterfelde, -Zehlendorf und Kleinmachnow grenzende Teltow gehört zu den guten Wohnlagen im südlichen Umland. Für die angebotene Immobilie zählt diese Lage zu den modernen Wohn- und Villenlagen im Süden des Umlands; ruhige, grüne Wohngrundstücke sowie neu entstandene Wohnparks sind dort besonders 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. Eine Netto-Filiale befindet sich in ca. 850 Metern Entfernung von der Immobilie, direkt am S-Bahnhof.

#### **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.

**Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26096028 - 14513 Teltow**

**?????????? ??????????????**

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

**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)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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