Teltow

Charmante 3-Zimmer-Wohnung in stilvoller Gründerzeitvilla - kernsaniert & modernisiert

CODICE OGGETTO: 25096031

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 98,95 m² • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25096031
Superficie netta	ca. 98,95 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.03.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	88.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

Una prima impressione

Willkommen in dieser charmanten, kernsanierten und modernisierten Etagenwohnung in einer stilvollen Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1900. Diese gepflegte Wohnung im ersten Obergeschoss verbindet den historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet auf ca. 99 m² eine durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 37 m² ist das Herzstück der Wohnung. Es besticht durch französische Doppelfenster, die viel Tageslicht hereinlassen, und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Die Südwestausrichtung sorgt für eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch auf die schöne Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Das gemütliche Schlafzimmer überzeugt durch Komfort, während ein weiteres Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die funktionale Küche ist mit modernen, neuen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über einen kleinen Essbereich – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten. Das innenliegende Bad präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design und ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit unverbaubarem Blick in das Naturschutzgebiet Hollandwiesen – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Stunden im Freien. Hochwertige Materialien wie Eichenholzparkett in den Wohnräumen und Feinsteinzeugfliesen in Flur, Küche und Bad unterstreichen die Qualität der Ausstattung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmeanlage. Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein von außen zugänglicher Abstellraum im Nebengebäude. Für Fahrradliebhaber steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung. Das gepflegte Mehrfamilienhaus liegt verkehrsgünstig, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

Dettagli dei servizi

WEG mit 4 Wohneinheiten und 1 stilles Gewerbe.
Wohnung Nr. 1 mit 161/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Einheit) und dem Abstellraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 9 des Aufteilungsplanes.
- Etagenwohnung im 1.OG mit Terrasse
- Abstellraum außen (Kellerersatz)
- gemeinschaftlich nutzbarer Fahrrad-Abstellraum
- 1 PKW-Stellplatz
SANIERUNGS-/ RENOVIERUNGSMASSNAHMEN
2016- 2019:
- Wandbeläge Glasfasertapete und Verlegung Echtholzparkett, in Küche und Flur Fliesenbelag
2018:
- Abstellraum außen, Wände aus Rigips und Fliesenboden
2015:
- Bad Komplettsanierung
AUSSTATTUNG Küchengeräte
- Einbaukühlschrank von Liebherr (2025)
- Einbaubackofen von Bosch (2023)
- Cerankochfeld von AEG (2022)
- Geschirrspüler von Siemens (2019)

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 88.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

CODICE OGGETTO: 25096031 - 14513 Teltow

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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