

Teltow

Wohnen am Wasser: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

Property ID: 25096048



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 56,61 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

At a glance

Property ID	25096048	Purchase Price	195.000 EUR
Living Space	ca. 56,61 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1997		

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final energy consumption	78.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.04.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

The property



Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

The property



Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

The property



Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

The property

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

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

A first impression

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1997. Diese gepflegte, seniorengerechte Wohnung im dritten Obergeschoss bietet auf ca. 57 m² eine durchdachte Raumaufteilung und Wasserblick.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 19 m² ist das Herzstück der Wohnung. Es besticht durch seine bodentiefe Fenster, die viel Tageslichteinfall bieten. Von hier aus gelangen Sie auch auf den schönen Balkon mit Wasserblick, der zum Entspannen einlädt.

Ein Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Die funktionale Küche ist mit Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über Platz für einen kleinen Essbereich – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten. Das innenliegende Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Fernwärmanlage.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener Kellerraum im Kellergeschoss sowie ein Personenaufzug. Als Gemeinschaftseigentum stehen außerdem noch ein Fahrradkeller und ein Trockenraum zur Verfügung.

Die seit 1997 vermietete Wohnung erzielt eine Nettokaltmiete von ca. 5.400 € pro Jahr. Das monatliche Hausgeld beläuft sich seit 01.01.2025 auf ca. 361,29 €.

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Wohnanlage ist gepflegt und verfügt über eine zeitgemäße Architektur.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine zentral gelegene Immobilie mit praktischer Raumaufteilung und gemütlichem Ambiente suchen.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als Investitionsmöglichkeit, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

Details of amenities

WEG mit 12 Wohneinheiten

Wohnung Nr. 10 mit 67/1000 Miteigentumsanteil

Hausgeld seit 01.01.2025 ca. 361,29 €

- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Personenaufzug
- seniorengerecht
- Kellerraum
- Gemeinschaftseigentum Fahrradkeller und Trockenraum
- Balkon mit Wasserblick
- vermietet seit 1997
- ca. 450 € Kaltmiete pro Monat - ca. 5.400 € pro Jahr

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

All about the location

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.

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 78.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

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 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.

Property ID: 25096048 - 14513 Teltow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com