

Teltow

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

Objektnummer: 25096048



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

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25096048                 |
| Wohnfläche   | ca. 56,61 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1997                     |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 195.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil     | Endenergieverbrauch         | 78.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1997          |

Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Die Immobilie





Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Die Immobilie

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)



Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Ein erster Eindruck

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

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25096048 - 14513 Teltow

## Alles zum Standort

### 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: 25096048 - 14513 Teltow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 25096048 - 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)