

# Exposé

## Einfamilienhaus in Teltow

**Großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem  
Grundstück in Teltow – nahe Berlin und Potsdam**



Objekt-Nr. OM-379701

### Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

14513 Teltow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1997	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.168,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	160,82 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,19 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem man ankommt und bleiben möchte – so präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in Teltow. Umgeben von einem großzügigen Grundstück mit insgesamt rund 1.168 m<sup>2</sup> Fläche verbindet es den Charme eines gewachsenen Zuhauses mit dem Komfort fortlaufender Modernisierungen. Wer hier einzieht, findet nicht nur viel Platz für Familie, Gäste und Hobbys, sondern auch einen Rückzugsort mit unmittelbarer Nähe zur Hauptstadt.

Das Haus wurde 1997 in Fertigbauweise (Holzständerwerk) errichtet und umfasst ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei Etagen verteilt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine separate, helle Wohnküche mit Kochinsel. Direkt angrenzend befindet sich der große Wohn- und Essbereich. Von beiden Räumen gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die 2021 erweitert wurde und den Blick in den weitläufigen Garten öffnet. Ein weiteres Zimmer sowie ein modernes Duschbad ergänzen diese Ebene.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem geräumigen Hauptbad mit Wanne und Dusche sowie drei Zimmern, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume nutzen lassen – eines davon ist aktuell als Ankleidezimmer gestaltet.

Im Souterrain befinden sich neben einer integrierten Garage mit elektrischem Tor vier weitere Räume, die sich ideal als Büro, Hobby- oder Lagerräume eignen. Auch ein zusätzliches Duschbad sowie ein unter der Treppe eingebauter Schuhschrank sind hier vorhanden. Durch den direkten Zugang ins Freie gelangt viel Tageslicht in die Räume, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Das Haus wird über eine Gasheizung mit Warmwasserversorgung beheizt. Dabei ist hervorzuheben, dass das gesamte Gebäude – einschließlich des Souterrains (außer der Garage) – in die Beheizung einbezogen ist. Isolierverglaste Fenster, im Erdgeschoss mit programmierbaren elektrischen Jalousien, unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard.

Regelmäßige Investitionen tragen zur Werthaltigkeit des Hauses bei: 2016 erhielt die Küche eine Kochinsel mit Granitarbeitsplatten und hochwertigen Elektrogeräten, 2020 kamen neue Bosch- und Siemens-Geräte hinzu. Ebenfalls 2016 wurde das Wohnzimmer mit Parkettboden ausgestattet. 2021 erfolgte die Neuabdichtung des Souterrains samt Drainagearbeiten sowie die Terrassenerweiterung. Ebenfalls 2021 wurden Überwachungskameras installiert. Im Jahr 2024 wurde die Trinkwasserleitung straßenseitig erneuert und ein hochwertiger Trinkwasserfilter von Grünbeck eingebaut.

Zum Anwesen gehört außerdem ein separates Gartenhaus – ideal für Gartengeräte, Werkstatt oder zusätzliche Freizeitgestaltung.

Das gesamte Grundstück teilt sich in 882 m<sup>2</sup> Baugrundstück in Teltow (Iserstraße) sowie ein angrenzendes, nicht bebaubares Grundstück von 286 m<sup>2</sup> in Stahnsdorf (Hamburger Straße).

Eine Übergabe ist nach Vereinbarung möglich.

## Ausstattung

- Baujahr 1997, Fertighaus in Holzständerbauweise
- Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.168 m<sup>2</sup> (davon 882 m<sup>2</sup> Baugrundstück in Teltow und 286 m<sup>2</sup> angrenzendes Grundstück in Stahnsdorf)
- Wohnfläche: ca. 161 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert (Souterrain mit direktem Zugang, beheizt)
- Gasheizung mit Warmwasserversorgung (gesamtes Gebäude inkl. Souterrain, außer Garage)
- Isolierverglaste Fenster, EG mit elektrischen und programmierbaren Jalousien
- Küche mit Kochinsel, Granitarbeitsplatten und hochwertigen Elektrogeräten (Bosch, Siemens)

- Wohnbereich mit Parkettfußboden (2016)
- Erdgeschoss: Küche, Wohn-/Esbereich mit Terrassenzugang, weiteres Zimmer, Duschbad
- Obergeschoss: 3 Zimmer (davon ein Ankleidezimmer), Hauptbad mit Wanne und Dusche
- Souterrain: Garage mit elektrischem Tor, 4 vielseitig nutzbare Räume, Duschbad, Schuhschrank unter der Treppe, direkter Gartenzugang
- Große Terrasse (2021 erweitert) mit Zugang zum Garten
- Gartenholzhaus
- Kamera-System: 2 Outdoor-Kameras

Renovierungen:

- 2016: Küche erneuert, Parkett im Wohnzimmer
- 2020: neue Küchengeräte (Backofen Bosch, Geschirrspüler & Küchenschrank Siemens)
- 2021: Isolierung Souterrain, Drainagearbeiten, Terrassenerweiterung, Installation von Überwachungskameras
- 2024: neue Trinkwasserleitung straßenseitig, Trinkwasserfilter Grünbeck

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Teltow zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Berlins und verbindet eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an die Hauptstadt. Die Stadt liegt direkt an der Grenze zu Berlin-Zehlendorf und Kleinmachnow und profitiert von der Nähe zu Potsdam, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die A115 oder die A10 (Berliner Ring), sodass auch Ziele in der gesamten Metropolregion Berlin-Brandenburg unkompliziert erreichbar sind.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: REWE, Kaufland, ALDI, Lidl und Marktkauf befinden sich alle im Umkreis von rund zwei Kilometern. Auch die Kinderbetreuung ist bestens abgedeckt – mehrere Kitas und Grundschulen befinden sich in fußläufiger Reichweite, darunter die Kita Mäuseburg, die Kita Pusteklum sowie die Ernst-von-Stubenrauch-Grundschule. Weiterführende Schulen wie das Evangelische Gymnasium Kleinmachnow sind ebenfalls schnell erreichbar.

Das gastronomische Angebot reicht von der italienischen Trattoria Toscana über griechische Küche im Restaurant Athos bis hin zur traditionellen Teltower Bauernstube – alle im nahen Umfeld. Auch die medizinische Versorgung ist gesichert: Ärzte, Fachärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von rund 1,5 Kilometern.

Die zentrale Lage macht Teltow besonders attraktiv für Pendler wie auch für Familien, die eine gute Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Nähe suchen. Die Berliner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn in kurzer Zeit erreichbar, während Potsdam als Kultur- und Wissenschaftsstandort nur wenige Kilometer entfernt liegt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Flur im EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie

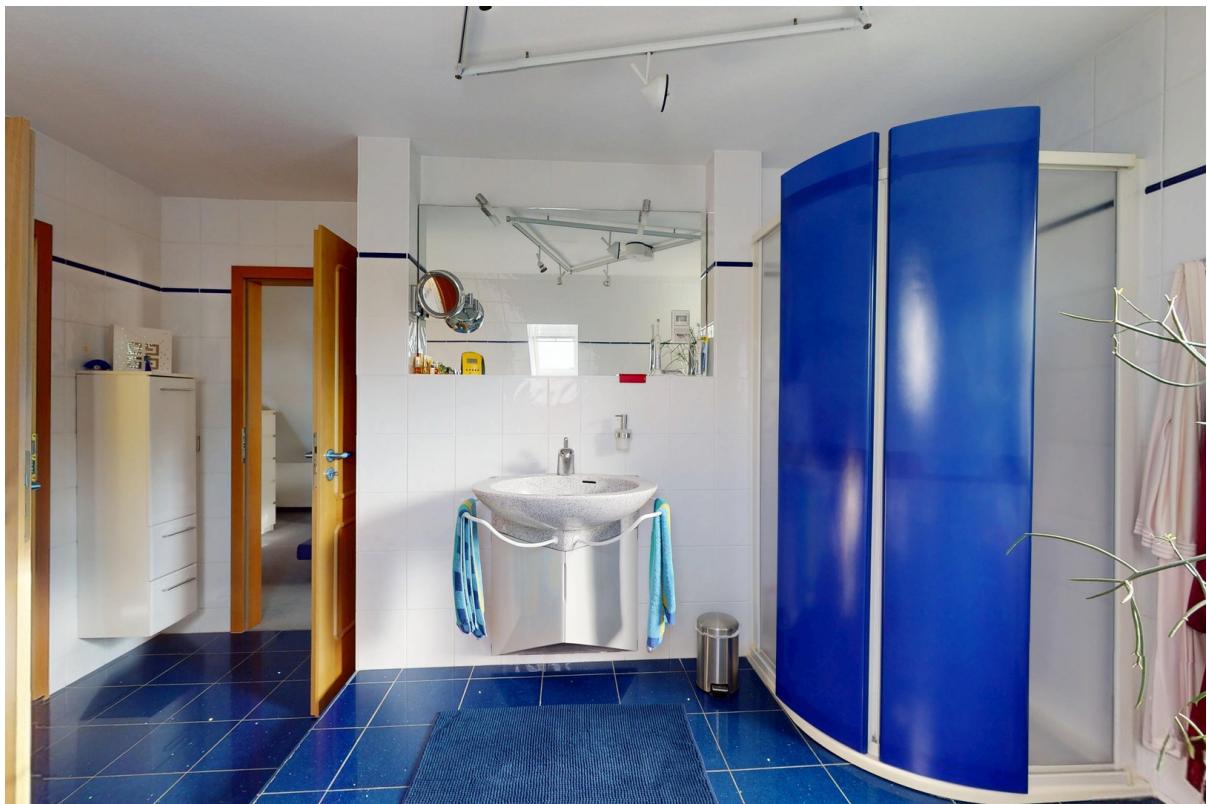


Elternschlafzimmer



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Flur UG



Büro/Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum

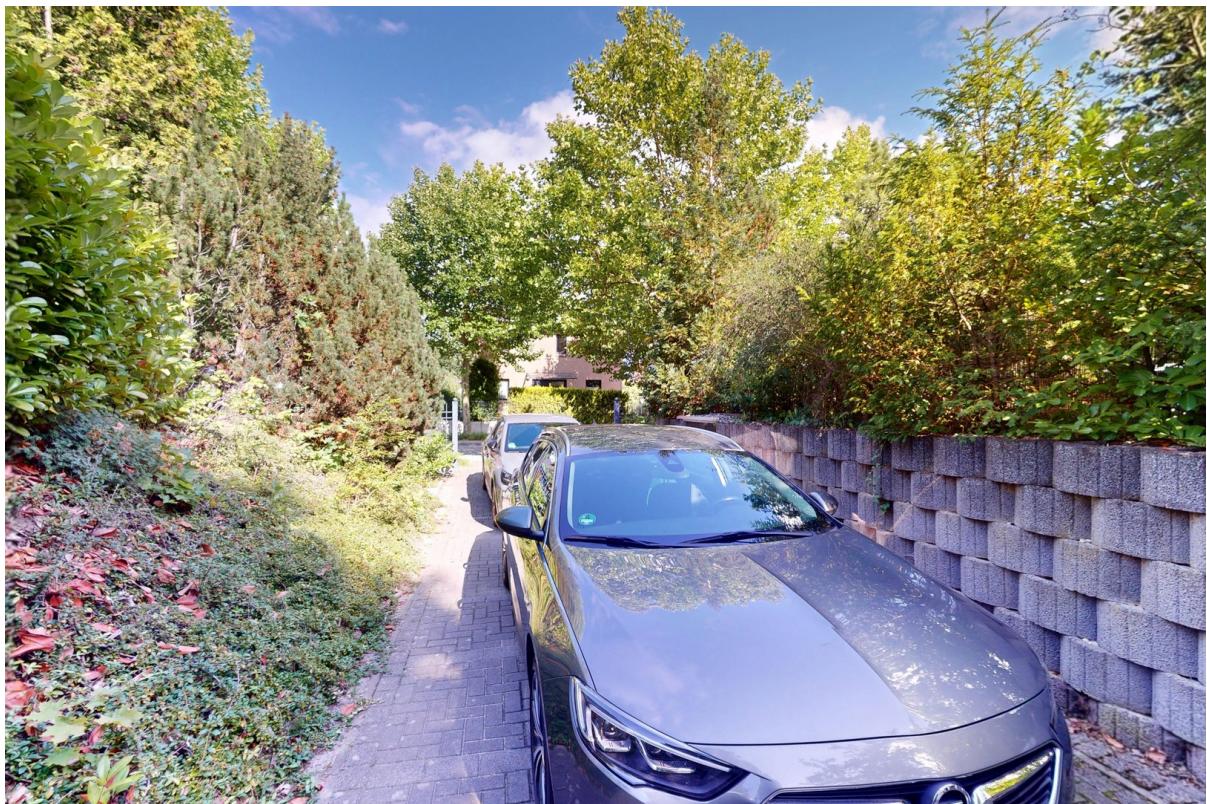


Duschbad im UG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich UG



Zufahrt

# Exposé - Galerie



Garage



Eingangsbereich UG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



ohne-

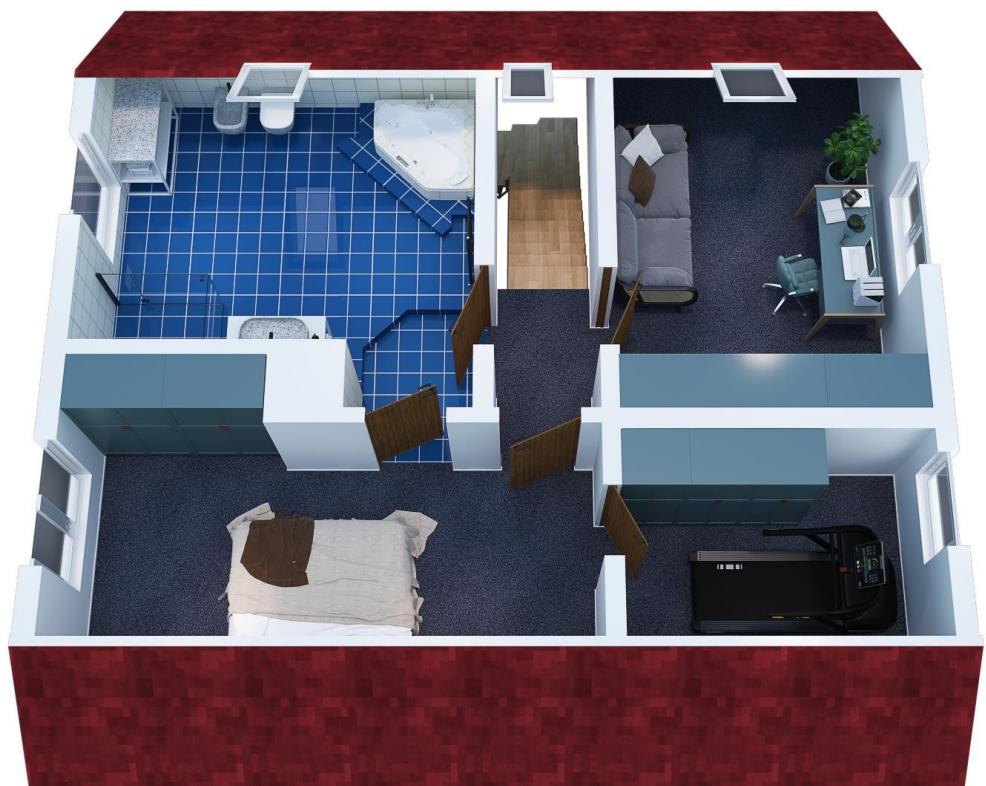
Souterrain/Untergeschoß



ohne-

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

