

# Exposé

## Wohnung in Teltow

**Zukunftssichere Kapitalanlage BJ 2018, top Rendite,  
vermietet: 3-Zi-Balkon-Whg, Energiewert A**



Objekt-Nr. OM-420975

### Wohnung

Verkauf: **433.500 €**

14513 Teltow  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist vermietet.

Sie verfügt über einen ca. 5qm großen Balkon sowie einen eigenen PKW-Stellplatz.

Es besteht kein Sanierungsstau.

Das Haus und die Wohnung sind in gutem Zustand, sodass man auf sehr lange Sicht keine Sanierungen vornehmen muss.

Der Energieeffizienzwert ist "A".

Die Jahresnettokaltmiete beträgt 19.497 EUR.

Mietbeginn 07.2024.

## Ausstattung

Die Wohnung hat Fußbodenheizung und alle Fenster sind dreifach-verglast. Alle Balkonfenster sind bodentief.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Gäste-WC

## Lage

### 1) Makrolage und regionale Einordnung

Teltow (PLZ 14513) ist eine Stadt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und liegt direkt am südwestlichen Stadtrand von Berlin in der wirtschaftsstarken Wachstumsregion Berlin-Brandenburg. Die Stadt profitiert damit strukturell von der Nähe zu den urbanen Arbeitsmärkten und Infrastrukturen Berlins sowie der Landeshauptstadt Potsdam. 

### 2) Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz über den Bahnhof Teltow Stadt. Die Linie S25 verbindet Teltow u. a. über zentrale Berliner Knoten (z. B. Südkreuz/Friedrichstraße) Richtung Norden; die Stadt kommuniziert eine Fahrtzeit von rund 25 Minuten in die Berliner Innenstadt. 

Ergänzend besteht eine lokale und regionale ÖPNV-Erschließung (Busverkehre) innerhalb des Stadtgebiets sowie in die Nachbarorte im Raum Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (TKS). 

### 3) Wirtschaftsstandort und Arbeitsmarktumfeld

Teltow liegt in unmittelbarer Nähe zu etablierten Gewerbe- und Bürostandorten im Südwesten Berlins, insbesondere dem EUROPARC DREILINDEN (Kleinmachnow) als großflächigem Campus-/Gewerbeareal mit breitem Unternehmensmix. Das stärkt das lokale Nachfragefundament durch Arbeitsplätze, Pendlerströme und Dienstleistungsinfrastruktur. 

### 4) Einwohner- und Standortdynamik

Teltow ist die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und bewegt sich aktuell bei rund 28.000 Einwohnern (aktuelle Größenordnung; Jahresstände werden laufend fortgeschrieben). 

Für Investoren ist das relevant, weil Teltow kein "Randlage-Ort" ist, sondern ein eigenständiger Wohnstandort mit stabiler Basisnachfrage im Berliner Umland.

### 5) Wohn- und Lebensqualität

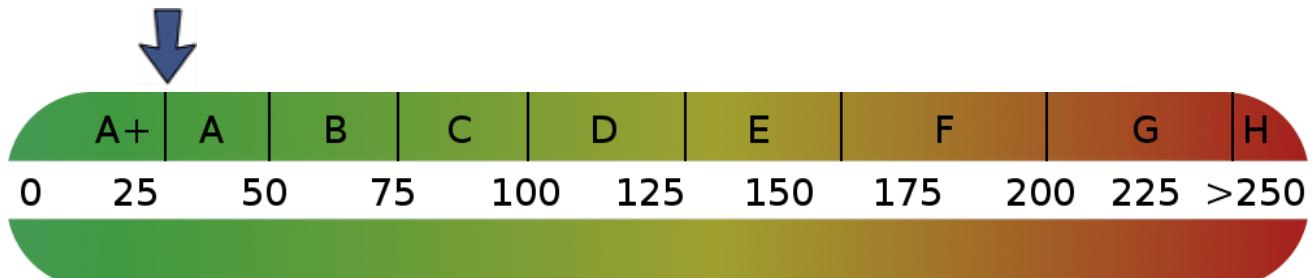
Die Stadt verbindet eine kleinstädtische, familienfreundliche Wohnlage mit direkter Nähe zu den urbanen Angeboten Berlins. Prägende Freiraum- und Erholungsfaktoren sind u. a. der Teltowkanal und angrenzende Grünräume, die die Wohnqualität und Mikrostandorte entlang des Wassers in der Regel positiv unterstützen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnküche (vor Einzug)

# Exposé - Galerie

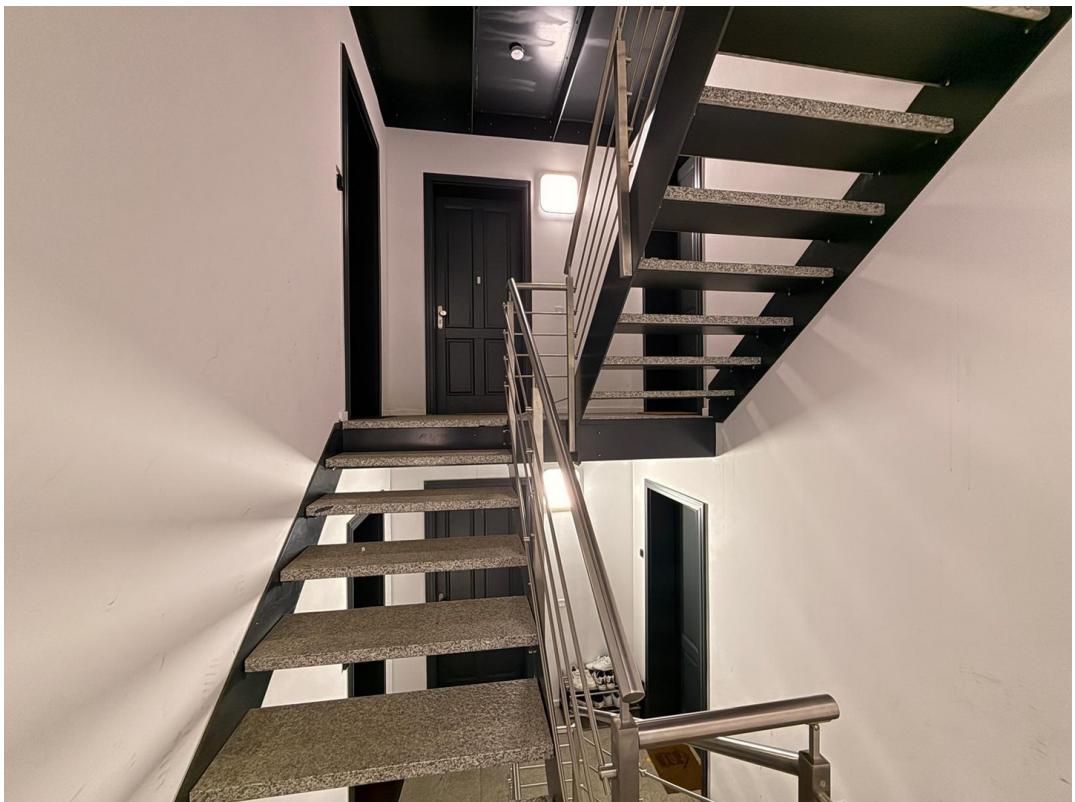


Bad (vor Einzug)



Schlafzimmer (vor Einzug)

# Exposé - Galerie



Treppenhaus