

Exposé

Wohnung in Teltow

**4,5% Rendite + Bj 2018 = sorgenfreies Investment bei
Berlin: 3-Zi.-Balkon-Wohnung, Energiewert A**



Objekt-Nr. OM-421240

Wohnung

Verkauf: **433.500 €**

14513 Teltow
Berlin
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	99,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solide Kapitalanlage im Speckgürtel – modern, energieeffizient & sehr gut vermietet

Zum Verkauf steht eine hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2018, die sich ideal als inflationsgeschützte Kapitalanlage eignet. Gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet diese Immobilie auf ca. 99 m² alles, was moderne Mieter suchen – und Investoren schätzen.

Das Investment-Highlight: Da das Gebäude erst 2018 fertiggestellt wurde, erwerben Sie hier quasi Neubau-Standard ohne die typischen Fertigstellungsrisiken. Mit der Energieeffizienzklasse A (Endenergiebedarf nur 32 kWh/(m²*a)) und Fernwärme sind Sie hervorragend für die Zukunft aufgestellt. Teure energetische Sanierungen, wie sie bei Altbauten drohen (EU-Sanierungszwang), sind hier auf Jahrzehnte kein Thema.

Die Vermietungssituation: Die Wohnung ist seit Juli 2024 solide vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 19.497 EUR, was bei dem Kaufpreis einer attraktiven Brutto-Mietrendite von ca. 4,5 % entspricht. Durch den neuwertigen Zustand und die begehrte Lage in Teltow (direkt an Berlin grenzend) ist die Wiedervermietbarkeit jederzeit exzellent gewährleistet.

Zum Angebot gehört ein eigener PKW-Außenstellplatz, der den Komfort für Ihre Mieter abrundet und bereits im Preis inkludiert ist.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine gehobene und zeitgemäße Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt:

Energie & Wärme: Fußbodenheizung in allen Räumen (Fernwärme) für ein angenehmes Raumklima ohne störende Heizkörper.

Fenster: Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung. Im Wohnbereich schaffen bodentiefe Fenster viel Licht und Großzügigkeit.

Balkon: Ein ca. 5 m² großer Balkon lädt zum Entspannen ein.

Bäder: Neben dem Hauptbadezimmer verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC – ein wichtiges Kriterium für 3-Zimmer-Wohnungen.

Böden: Pflegeleichte und moderne Fliesen/Bodenbeläge.

Zustand: Sehr gepflegt, kein Renovierungsstau

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC


Weitere Ausstattung:

Balkon, Gäste-WC

Lage

Teltow boomt: Profitieren Sie von der direkten Nachbarschaft zu Berlin-Zehlendorf und der hervorragenden Infrastruktur. Hier wohnen Ihre Mieter im Grünen, sind aber in 25 Minuten am Potsdamer Platz.

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. [08]

Ergänzend besteht eine lokale und regionale ÖPNV-Erschließung (Busverkehre) innerhalb des Stadtgebiets sowie in die Nachbarorte im Raum Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (TKS). [08]

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. [08]

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). [08]

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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Balkon (vor Einzug)

Exposé - Galerie



Wohnküche (vor Einzug)



Bad (vor Einzug)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (vor Einzug)



Treppenhaus