

# Exposé

## Einfamilienhaus in Teltow

### Ruhige, grüne Familienoase in Bestlage von Teltow- Seehof



Objekt-Nr. OM-434834

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:  
Elin Klaus

Gottfried-Keller-Str. 8  
14513 Teltow  
Brandenburg  
Deutschland

|                   |                    |              |                   |
|-------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1938               | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.050,00 m²        | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 4                  | Schlafzimmer | 6                 |
| Zimmer            | 9,00               | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 226,00 m²          | Stellplätze  | 3                 |
| Nutzfläche        | 58,00 m²           | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, idyllisch gelegene Einfamilienhaus mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller, einem Grundstück von ca. 1050 m<sup>2</sup> und einer Terrasse von fast 60 m<sup>2</sup>, befindet sich im beliebten Teltow-Seehof. Das Haus verfügt über 9 Zimmer und zwei Badezimmer, zwei Gästetoiletten (alle tagesbelichtet) sowie eine ehemalige Garage, die umgebaut wurde und als Büro genutzt wird. Die Deckenhöhe des Büros ist bis zu 3,50 m hoch. Der Keller bietet (in einem ehemaligen Bunker) nicht nur viel Stauraum, sondern auch einen Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Zusätzlich befindet sich hier auch ein großes tagesbelichtetes Zimmer, welches auch von außen zugänglich ist.

Durch seine großzügigen Fensterflächen ist das ganze Haus lichtdurchflutet.

Sie betreten das Haus über eine Diele von der das Arbeitszimmer, WC, Küche und das großzügige Wohn-Esszimmer (gut 40 m<sup>2</sup>) abgehen. Der Kaminofen im Wohnzimmer trägt zur Gemütlichkeit bei. Sowohl von der Küche mit dem historischen Travertinboden als auch vom Wohnzimmer kann man die außergewöhnlich große und zum Teil überdachte Terrasse betreten. Ebenfalls von der Diele führt die großzügige Holzterrasse ins erste Obergeschoss, wo sich neben zwei geräumigen und zwei kleineren Zimmern auch das Badezimmer (mit Fußbodenheizung) und das getrennte WC befinden. Vom Flur erreicht man über eine neu eingebaute Holzterrasse das helle und freundliche Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank ein Duschbad mit bodengleicher Dusche sowie ein zusätzlicher Wohnraum. Das Dachgeschoss bietet über die gesamte Länge des Hauses im Dremelpbereich eingebaute Schiebetürenschränke. Außerdem befindet sich im Dachgeschoss eine Infrarotkabine für erholsame Momente.

Den Keller erreichen Sie über den Windfang oder die Außentreppe im Gartenbereich. Hier befindet sich der Hauswirtschafts- / Technikraum sowie ein großes Zimmer, welches auch zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann. Der ehemalige beheizte Bunker wird als Lagerraum genutzt.

Die große Terrasse erweitert den Wohnraum, so dass sich im Sommer das Leben dort abspielt.

Dieses wunderschöne Haus mit einzigartigem Charakter eignet sich sowohl für Paare als auch für große Familien, da es neben der Vielzahl der Zimmer eine hervorragende Möglichkeit zur Arbeit im Homeoffice oder zu teilgewerblicher Nutzung bietet.

## Ausstattung

In den letzten 25 Jahren fanden laufend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt:

2001 Grundmodernisierung Elektro, Wasser, Abwasser und Heizung, Heizkörper, neue Bäder und maßangefertigte Küche aus Massivholz mit Granitarbeitsplatte, Satellitenanlage

2011 Ausbau Dachgeschoss mit komplett neuem Dachaufbau, Dämmung, Dachflächenfenster und Ziegeleindeckung neuer Dielenboden im Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Büro und Dachgeschoss, neuer Fliesenboden in der Diele, neuer Kokosläufer auf bestehender Holzterrasse ins Obergeschoss, Abschleifen und Versiegeln vorhandener Dielenböden in allen Räumen im Obergeschoss

Erneuerung und Ausbau der Elektroanlage

Ausbau der Garage zu Büroraum (Innendämmung und neuer Dielenboden)

Einbau Kaminofen

seit 2012 regelmäßige Überarbeitung der historischen Kastendoppelfenster sowie der Fensterläden und

2024 Einbau von Isolierverglasung in den Innenfenstern

2013 Fassadenanstrich komplett (Brilux)

2014 Anbau überdachte Terrasse (Eindeckung aus Ziegel, Bodenbelag Bankirai, Natursteinsockel), 2024 Ergänzung

nichtüberdachter Bereich mit hochwertigen Keramikfliesen

2017 Einbau automatische Bewässerungsanlage für die Außenanlage. Wasserzufuhr durch eigenen Brunnen. Pumpe 2025 erneuert

2019 komplett neues Duschbad mit bodentiefer Dusche, WC und Waschbecken im Dachgeschoss

Neubau von zwei Gartenhäusern

2020 Einbau einer PV-Anlage mit Speicher im Keller und Wallbox an der Außenfassade

2023 Wechsel von der Gasheizung zur Wärmepumpe, Ergänzung einiger Heizkörper

2024 neue Gartengestaltung im hinteren Bereich des Gartens

Der Garten ist über die Jahre liebevoll gepflegt und mit vielen Sträuchern und blühenden Pflanzen ergänzt worden, so dass man sich sogar im Winter an blühenden Pflanzen erfreuen kann. Trotz der beachtlichen Größe ist der Garten pflegeleicht gestaltet und mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet. Diese wird über den hauseigenen Brunnen gespeist. Die Zufahrt zum Haus und die Stellplätze sind gepflastert (Betonsteine).

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Ausstattung: Wärmepumpe, PV-Anlage, Wallbox, riesige überdachte

Terrasse, angelegter, gepflegter Garten, überarbeitete Fensterläden, erneuerte Fenster, modernisierte Eingangstür, beheizter Keller mit eigenem Zugang, ausgebaut und gedämmtes Dachgeschoss, zwei Bäder (eines mit Fußbodenheizung), zwei Gäste-WCs, voll ausgestattete Wohnküche, separates Büro, Bewässerungsanlage, diverse Stellplätze, gepflegte Gartenhäuser.

Bei Bedarf können nach Absprache auch einzelne Möbelstücke im Haus verbleiben. Der Terrassentisch mit einer massiven Natursteinplatte für bis zu 12 Personen ist bereits im Kaufpreis enthalten.

## **Lage**

Teltow ist eine charmante Stadt im Landkreis Potsdam-Mittelmark, südwestlich von Berlin gelegen, grenzt sie an Lichterfelde und Zehlendorf. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Die Anbindung an Berlin erfolgt über die S-Bahn und verschiedene Buslinien. Innerhalb von 24 Minuten ist man mit der S-Bahn am Potsdamer Platz. Zahlreiche Grünflächen und Seen sowie ein Freibad in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten ein.

Die Immobilie befindet sich im ruhigen und gemütlichen Teltow-Seehof. Seehof ist allgemein als beste Wohnlage von Teltow bekannt. Umgeben von Einfamilienhäusern und viel Grün können Kinder hier sicher in der nur von Anwohnern befahrenen Spielstraße frei unterwegs sein und spielen.

Sowohl Zehlendorf als auch Lichterfelde sind schnell mit dem Bus bzw. der Bahn erreichbar. Die Altstadt Teltow ist in Laufweite und der nahe gelegene Teltowkanal lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Am Teltowkanal befindet sich auch die Marina Teltow. Hier kann man in einem Biergarten am Wasser entspannen. Der Teltowkanal-Radweg bietet eine malerische größtenteils flache Strecke von ca. 39 km Länge, die von Teltow über Lichterfelde und Steglitz bis nach Kreuzberg / Südkreuz führt.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 65,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Lounge-Ecke Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Freisitz Terrasse



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Holzdielen



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Einbauküche Holz mit Granit



Essplatz in der Küche

# Exposé - Galerie



Massivholztreppe ins 1. OG



OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3



OG Zimmer 4

# Exposé - Galerie



OG Wannenbad



OG WC

# Exposé - Galerie



DG Duschbad



DG Duschbad

# Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Flur mit Schiebtürschränken

# Exposé - Galerie



DG Wohnraum

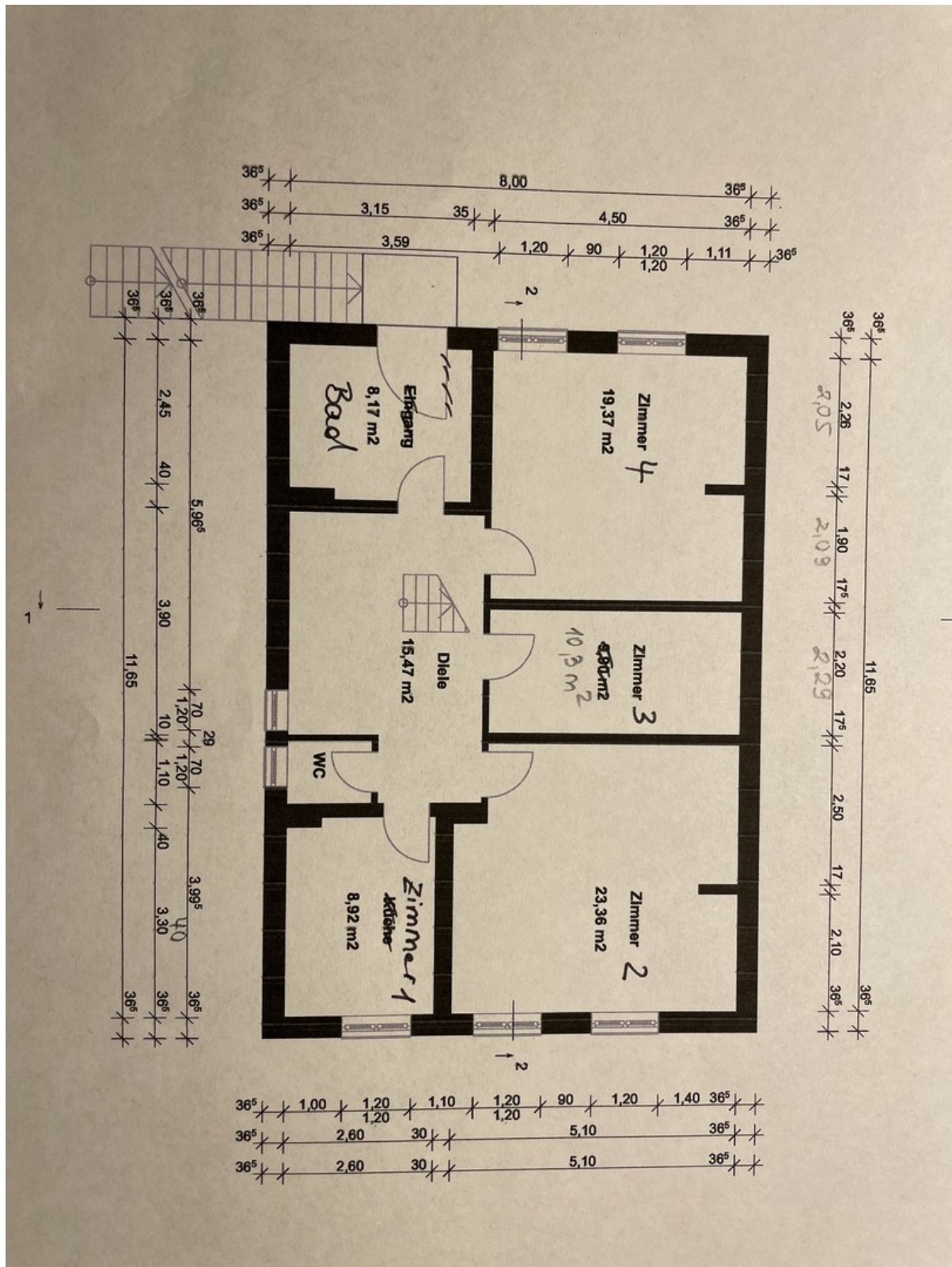
Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Küche (Kitchen):** 21.02 m<sup>2</sup>
- Essen/Wohnen (Dining/Living):** 41.20 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer (Office):** 8.88 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer (Living Room):** 14.45 m<sup>2</sup>
- Badezimmer (Bathroom):** 8.88 m<sup>2</sup>
- WC (Toilet):** 1.10 m<sup>2</sup>
- Flur (Hallway):** 13.21 m<sup>2</sup>
- Abgang (Exit):** 8.88 m<sup>2</sup>
- Staircase:** 1.10 m<sup>2</sup>

The plan also shows a balcony (11.19 m) and a terrace (11.19 m). Dimensions are provided for all walls, windows, and doors. The overall dimensions of the unit are 11.85 m by 11.19 m.

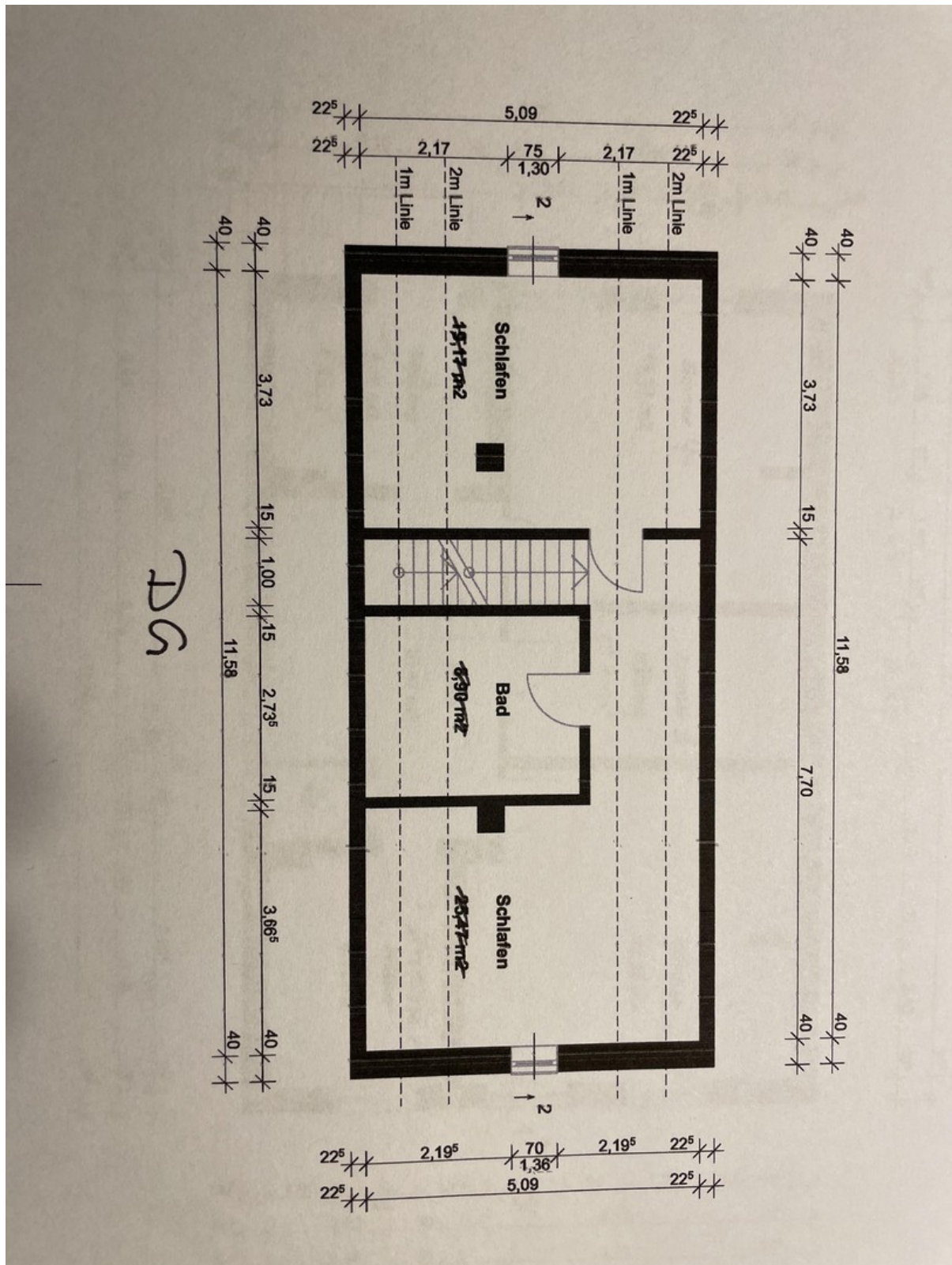
[www.ohne-makler.net/expose/434834](http://www.ohne-makler.net/expose/434834)

# Exposé - Grundrisse



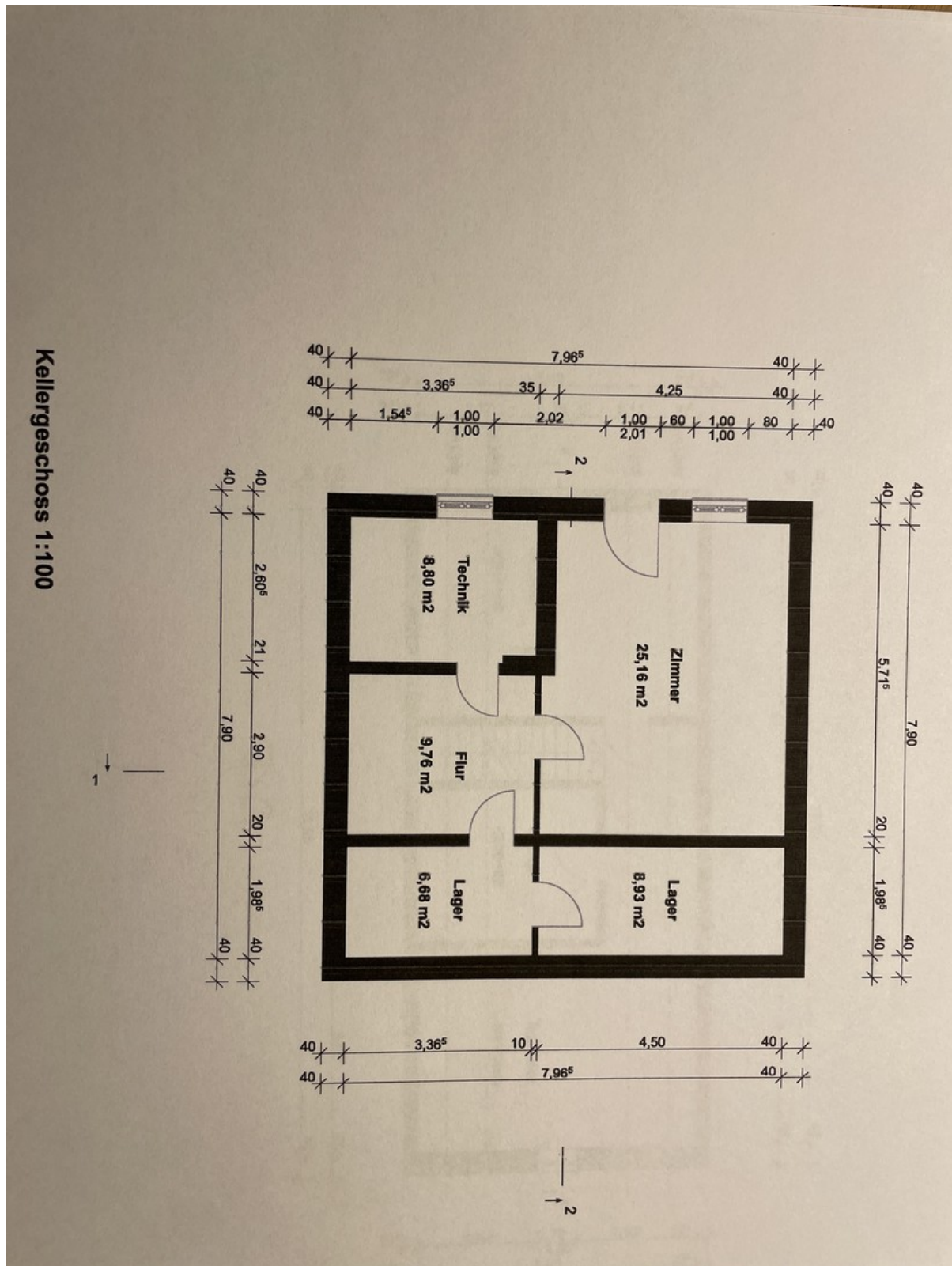
1. OG

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller