

Exposé

Wohnung in Teltow

Bezugs- & sorgenfrei, 300m zu Berliner Stadtgrenze: 2-Zi.-Balkon-Wohnung, Fernwärme, Energiewert A



Objekt-Nr. OM-436723

Wohnung

Verkauf: **227.000 €**

14513 Teltow
Berlin
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	47,85 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	187 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen im Speckgürtel – modern, energieeffizient und mit Südbalkon.

Zum Verkauf steht eine hochwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2018, die bezugsfrei ist, sich aber auch ideal als inflationsgeschützte Kapitalanlage eignet. Gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet diese Immobilie auf ca. 47,85 m² alles, was moderne Eigentümer suchen.

Da das Gebäude erst 2018 fertiggestellt wurde, erwerben Sie hier quasi Neubau-Standard ohne die typischen Fertigstellungsrisiken. Mit der Energieeffizienzklasse A (Endenergiebedarf nur 43 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.

Sofern gewünscht, kann auch ein Stellplatz erworben werden.

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. 7,5 m² großer Balkon lädt zum Entspannen ein.

Böden: Pflegeleichte und moderne Fliesen/Bodenbeläge.

Zustand: Sehr gepflegt, kein Renovierungsstau

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon

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. [OBJ]

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. [OBJ]

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

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. [OBJ]

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). [OBJ]

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	43,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie

