

# Exposé

## Einfamilienhaus in Teltow

**Exkl. Architekten-Stadtvilla, Bestlage Teltow-Seehof  
KfW40-Effizienz-Haus, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-444020

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Laura

14513 Teltow  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2010	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	689,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen an der Berliner Stadtgrenze präsentiert sich diese außergewöhnliche Architekten-Villa auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 2010 realisierte KfW-40-Niedrigenergiehaus bietet 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit umfassender Wärmedämmung, Fußbodenheizung sowie moderner Haustechnik und vereint moderne Architektur mit höchster Energieeffizienz – provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Auf einen Blick

- Nach KfW-40 Standard erbautes Niedrigenergiehaus
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin von Hark
- Extra hohe Decke im Erdgeschoss
- kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (kein Lüften mehr nötig)
- Alarmanlage und Außenbeleuchtung
- Elektrisches Schiebetor sowie elektrisches Garagentor und Gegensprechanlage
- automatische Bewässerungsanlage mit Regensensor
- Mähroboter
- großzügige Garage für zusätzlichen Stauraum
- schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Lichterfelde Süd (ca. 10–12 Minuten fußläufig) und zu mehreren Buslinien (7-10 Minuten fußläufig), in 20 min am Potsdamer Platz

Lichtdurchflutetes Wohnen & behagliches Feuer

Bereits beim Betreten entfaltet sich durch die extra hohen Decken ein beeindruckendes Raumgefühl. Herzstück des Hauses ist das ca. 45 m<sup>2</sup> große helle Wohnzimmer mit Essbereich: Ein lichtdurchfluteter, verglaster Erker und durchgehend bodentiefe Fenster schaffen eine offene Architektur und eine harmonische Verbindung zum Garten. Für eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre sorgt der stilvolle Kamin, der an kühlen Abenden nicht nur wohlige Wärme spendet, sondern als optisches Highlight das exklusive Ambiente des Erdgeschosses unterstreicht. Das Erdgeschoss ist durchgängig hochwertig gefliest und schwellenfrei gestaltet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum sowie eine großzügige Abstellkammer.

Die hochwertige Einbauküche mit exklusiven Markengeräten von Miele und Siemens sowie einigen weiteren Highlights ist ideal für anspruchsvolle Kochabende und gesellige Zusammenkünfte.

Das Obergeschoss führt Sie zu 4 weiteren Zimmern (zwei davon mit Zugang zum großen Balkon) und einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und verglaster Dusche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben. Darüber hinaus bietet Ihnen der ausbaufähige Dachboden weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum.

Gartenidylle & erstklassige Lage

Der liebevoll gestaltete Garten (Südost- bis Südwest-Ausrichtung) mit Terrassen zu drei Seiten bietet den ganzen Tag Sonne und Privatsphäre. Dank automatischer Bewässerung und Mähroboter bleibt mehr Zeit zum Genießen. Eine Großraumgarage (36 m<sup>2</sup>) bietet zudem reichlich Platz für PKW, Stauraum und zum Basteln.

## Ausstattung

Das Mobiliar kann auf Wunsch übernommen werden, womit ein besonders unkomplizierter Einzug möglich ist.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Verkauf von Privat. Wir untersagen ausdrücklich jegliche Kontaktaufnahme durch Immobilienmakler zwecks Objektakquise gemäß § 823 Abs. 1 BGB (Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb bzw. das allgemeine Persönlichkeitsrecht).

Hinweis:

Der Angebotspreis versteht sich als Richtwert. Bei entsprechender Nachfrage behalten wir uns vor, ein strukturiertes Bieterverfahren durchzuführen.

Bei ernsthaftem Kaufinteresse senden Sie uns bitte eine kurze Anfrage per Mail mit vollständigem Namen, Telefonnummer, Adresse und E-Mail-Adresse sowie ggf. einen Finanzierungsplan.

## Lage

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die bekannte Kirschblütenallee, die lange Spaziergänge in schöner Natur ermöglicht. Hier genießen Sie ruhiges Wohnen im Grünen und eine besonders hohe Lebensqualität.

Teltow-Seehof besticht nicht nur durch die Nähe zur Kirschblütenallee, sondern auch durch die exzellente Anbindung: Der S-Bahnhof Lichterfelde-Süd ist in ca. 10–12 Minuten mit mehreren Bussen (7-10 Minuten) zu Fuß erreichbar, wodurch Berlin-Steglitz, Zehlendorf und Potsdam in wenigen Minuten zu erreichen sind.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrasse Seite

# Exposé - Galerie



Terrasse vorn mit Bepflanzung



Rückseite Blick mit Garage

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick nach draußen



Wohnzimmer Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Kamin



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Dusche



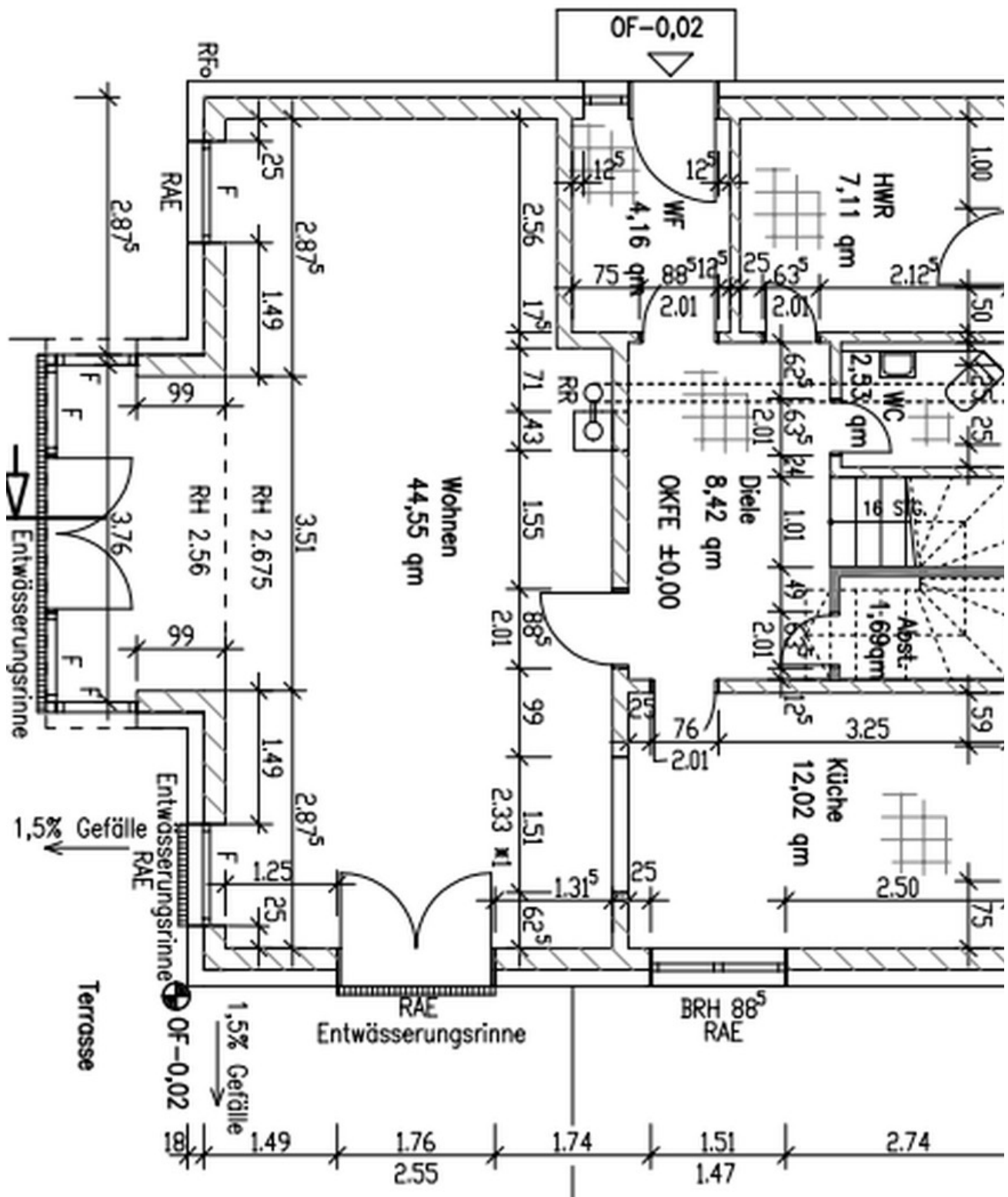
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



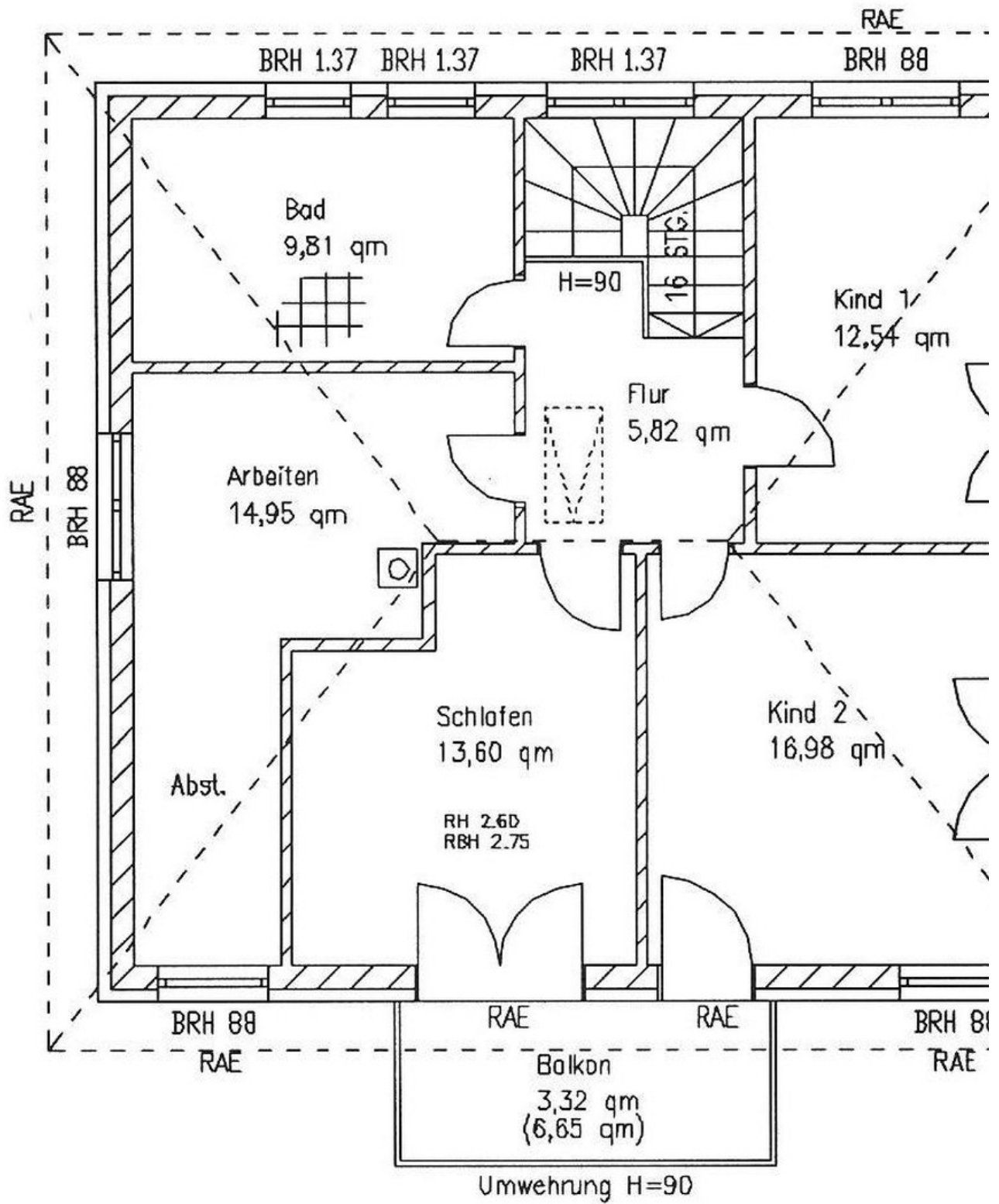
Blick von Straße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss