



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Charmantes Zweistöckiges Einfamilienhaus mit Parkähnlichem Garten in Traumlage



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW24045	<b>Datum:</b>	01.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	877,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	849.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19% MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-03-03
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1936
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	168.78 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Sven Rhein	<b>Name:</b>	Sven Rhein
<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Straße 21	<b>Ort:</b>	14513 Teltow
<b>Telefon:</b>	+49 (0) 3328 428 95 96	<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98
<b>E-Mail:</b>	berlinsw@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-berlin.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	7 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	4 km	<b>Flughafen in :</b>	24 km

## Objektbeschreibung:

---

Dieses zweistöckige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint klassischen Charme mit gutem Komfort und ist ideal für Familien. Das Grundstück befindet direkt an der Grenze Teltow/Lichterfelde.

Das Haus verfügt über 2 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 2 Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind, sowie 1 Bad mit Dusche im EG und ein Masterbad im OG. Ein qualitätvoller Kamin von \*Hark\* im Wohnzimmer/EG und einer Fußbodenheizung im Flur geben wollige Wärme. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einer wunderschönen, überdachten Terrasse im Bäderstil. Hier können Sie in ruhiger Atmosphäre entspannen und haben freien Zugang zum Garten.

Der großzügige, parkähnliche Garten lädt mit seiner liebevollen Gestaltung und einem hauseigenen Brunnen zum Entspannen ein. Eine moderne Beregnungsanlage von \*Rainbird\* und ein \* Husqvarna Rasenroboter\* sorgen für mühelose Gartenpflege.

## Lage:

---

Dieses Einfamilienhaus liegt in der Stadt Teltow, die südwestlich an die Berliner Ortsteile Lichterfelde und Zehlendorf grenzt. Das zwischen den amtsfreien Gemeinden Stahnsdorf und Großbeeren eingebettete Teltow gehört zu den am stärksten wachsenden Städten Deutschlands. Mit rund 29.000 Einwohnern ist Teltow zudem die bevölkerungsreichste Stadt im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Der nördlich gelegene Teltowkanal bildet zusammen mit dem neuen Jachthafen „Marina Teltow“ die Stadtgrenze zu Berlin. Der abwechslungsreiche Wohnort mit hohem Grünanteil zeichnet sich durch eine umfangreiche Infrastruktur aus (diverse Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, einem Postamt, Banken, Gastronomie, Jachthafen etc.).

Durch die Stadtrandlage bietet die Gemeinde Teltow einen großen Erholungswert mit den naheliegenden Wald- und Naturgebieten südwestlich Berlins, rundum Potsdam, der Diedersdorfer Heide, dem Großbeerener Graben und der Nuthe-Nieplitz-Niederung.

Teltow ist zudem geprägt von größeren Gewerbegebieten auf denen sich Unternehmen aus Wissenschaft und Forschung, Produktion, Dienstleistung und Vertrieb niedergelassen haben.

Teltow liegt ca. 18 km südlich von der Berliner City entfernt und verfügt über einen S-Bahnhof (S25) sowie einen Regionalbahnhof (RE4 und RE5). Die Autobahnen A115 (AVUS), A10 (Berliner Ring), A103 (Berliner Stadtautobahn), der Flughafen BER, Berlin und Potsdam sind mit Bus, Bahn und PKW gut erreichbar.

## Ausstattung:

---

Keller (voll unterkellert):

- 2 Lagerräume
- 1 HWR inkl. Gasheizungsanlage
- 1 separater Keller(Eingang über Untergeschoß oder Garten)

Erdgeschoß:

- Einbauküche mit Markengeräte
- Bad mit WC und Dusche
- Wohnzimmer mit Kamin
- Gästezimmer
- Esszimmer

Obergeschoß:

- Wohnzimmer/ Büro
- Schlafzimmer
- Mastenbau mit Whirlpool
- Schlafzimmer

- Zugang zum ausbaubaren Dachboden

Energie Verbrauch: Die aktuellen Werte beruhen auf einen hohen Wärmebedarf einer älteren Dame die das Haus komplett geheizt hat.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Ralf Germer unter der Mobilfunknummer 0174 - 315 53 74 zur Verfügung.

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-berlin.de](http://www.kensington-berlin.de) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Hausansicht Rückseite mit Veranda



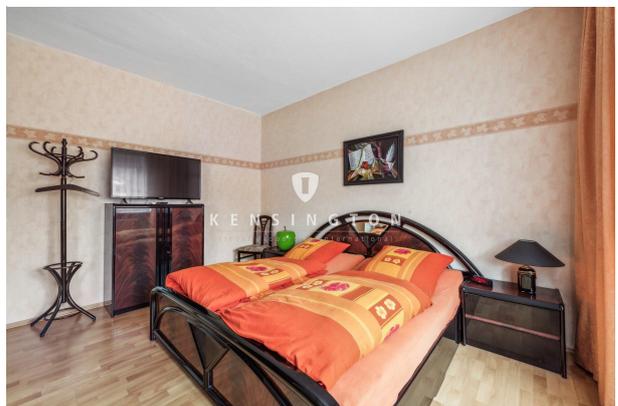
Wohnzimmer EG mit Kamin



Esszimmer im EG



Gästezimmer im EG



Aufgang OG



Schlafzimmer im OG



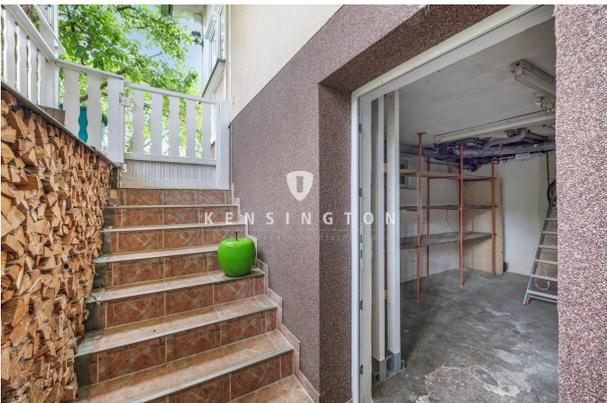
Wohnzimmer/ Büro im OG



Masterbad im OG



Separater Keller



Gasheizungsanlage



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

**Gültig bis:** 03.03.2034      **Registriernummer:** BB-2024-004970434      **1**

<b>Gebäude</b>		Gebäudfoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse		
Gebäudedetail <sup>2</sup>	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3,4</sup>	1936	
Baujahr Heizung <sup>3,4</sup>	1998	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>0</sub> )	144,00 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Versenkung: _____	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: -      Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung	

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EN 15502, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5), Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer       Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)  
Höninger Weg 275  
50969 Köln  
Aussteller

Köln, den 04.03.2024  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG auszufüllen  
<sup>3</sup> Nachschubgaben möglich  
<sup>4</sup> bei Witterungen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer:** BB-2024-004970434      **3**

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 48,61 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch: 168,78 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch: 185,65 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes** <sup>(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)</sup> 168,78 kWh(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von 11.2020 bis 10.2021	Erdgas	1,10	23006,00	4141,08	18864,92	1,04
Von 11.2021 bis 10.2022	Erdgas	1,10	23053,00	4509,54	20543,46	1,14
Von 11.2022 bis 10.2023	Erdgas	1,10	24735,00	4452,30	20282,70	1,15

weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kühlbauteile in kWh  
<sup>3</sup> EHC: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Beispiel Erdgeschoß



Beispiel Obergeschoß



Beispiel Kellergerschoß

