



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Kreativ zu gestaltendes Mehrfamilienhaus



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KBSW23047	<b>Stand vom:</b>	20.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Wohnfläche:</b>	730,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	627,49 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.694,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	14,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €	<b>Provision:</b>	7,14% inkl. 19% MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	-----------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-09-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1900
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	153.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Kensington Berlin Südwest	<b>Titel:</b>	Dr.
<b>Name:</b>	Stefan Knieß	<b>Straße:</b>	Zehlendorfer Str 21
<b>Ort:</b>	14513 Teltow	<b>Telefon:</b>	015122662408
<b>Faxnummer:</b>	+49 (0) 3328 428 95 98	<b>E-Mail:</b>	stefan.kniess@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	5 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	3 km	<b>Flughafen in :</b>	16 km

## Objektbeschreibung:

---

Bei dem zum Verkauf stehenden Objekt handelt es sich um ein Gebäude aus dem Baujahr ca. 1900. Im Jahr 2014 wurde das Haus von der damaligen Nutzung als Hotel und Restaurant umgebaut sowie saniert. Seitdem befindet sich eine Kita für ca. 70 Kinder in der Immobilie. Die Kita könnte als Mieter in der Immobilie verbleiben. Das Objekt kann aber ggf. auch wieder zurück in ein Hotel, in ein Mehrfamilienhaus oder in ein Gebäude für mehrere Familienteile etc. umgebaut werden. Es sind also unterschiedliche Nutzungen möglich. Momentan gibt es in der Immobilie 14 Zimmer verteilt auf insgesamt vier Etagen. Dabei gibt es unterschiedliche Themenräume, sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume, Büros, eine Küche, etc.

Hinter dem Haus befindet sich der große Garten, welcher im Moment als Spielplatz für die Kinder genutzt wird.

Die Grundfläche gesamt beträgt ca. 730,49 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche ca. 627,49 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche ca. 103,00 m<sup>2</sup>, die Bruttogeschossfläche ca. 990,60 m<sup>2</sup> und der umbaute Raum gesamt ca. 3.342,28 m<sup>2</sup>.

## Lage:

---

### LAGE BEI BERLIN

Dieses Mehrfamilienhaus 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 stärksten wachsenden Städten Deutschlands. Mit rund 27.000 Einwohnern ist Teltow zudem die bevölkerungsreichste Stadt im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark.

### INFRASTRUKTUR

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

### ÖPNV

Der öffentliche Personen-Nahverkehr ist gut ausgebaut. Es besteht eine umfangreiche Anbindung an die umliegenden Gemeinden und die Hauptstadt. Vom S-Bahnhof Teltow aus, der nur wenige Gehminuten entfernt ist, erreicht man nach nur wenigen Stationen mit der S-Bahnlinie die City Berlins. Über den nahegelegene Regionalbahnhof Teltow besteht eine gute Verbindung zum Netz der Deutschen Bahn.

### VERKEHRSANBINDUNG

Das Straßennetz ist insgesamt sehr gut ausgebaut. Teltow ist über die B101 an den Berliner Ring A10 und über die L40 in Richtung Potsdam an die Autobahn A115 gut angebunden. Die Anschlussstellen zur A115 (Avus) ist nur ca. 6 km und zur A10 (Berliner Ring) ca. 13 km entfernt.

#### ENTFERNUNGEN

- > A115 (Avus) ca. 6 km
- > Bundesstraßen L40 und B101 ca. 8 km
- > Autobahn A10 (Berliner Ring) ca. 13 km
- > Ludwigsfelde ca. 15 km
- > Potsdam ca. 16 km
- > Zentrum Berlin Mitte, Friedrichstr. ca. 19 km
- > BER Flughafen Schönefeld ca. 27 km
- > TESLA Gigafactory Grünheide ca. 59 km

### Ausstattung:

---

- ca. 990,60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- ca. 730,49 m<sup>2</sup> Grundfläche gesamt
- ca. 627,49 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 1.694 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- 14 Zimmer
- 4 Etagen
- 2014 saniert
- 5 Pkw-Stellplätze
- z. Zt. als Kita genutztes Objekt
- Die Kita könnte als Mieter in der Immobilie verbleiben

### Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Dr. Stefan Kniess unter der Mobilfunknummer 0151 226 624 08 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.com](http://www.kensington-berlin.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com).

Eigentümern bieten wir eine kostenlose Einwertung Ihrer Immobilie an.

## Bilder

Hausansicht seitlich



Hausansicht von hinten



Kinderrestaurant



Kindersportraum



Flur im Souterrain



Treppenhaus



Spielzimmer



Spielzimmer



Sanitäre Anlage für die Kinder



Duschbad



Flur im 1. OG



Blick vom Balkon



Lesezimmer



Seitliches Treppenhaus



Flur im DG



Besprechungszimmer im DG



Kinderspielplatz hinter dem Haus



Puppenzimmer



Treppenhaus



Hausansicht vorne



Hausansicht seitlich

