

Ludwigsfelde – Genshagen

# Traumhaft sonnige Aussichten vor den Toren von Berlin, Finden Sie Ihre grün angelegte Sommerresidenz

Property ID: 24423018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 2.435 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## At a glance

Property ID	24423018
Living Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	239.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 36 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	84.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

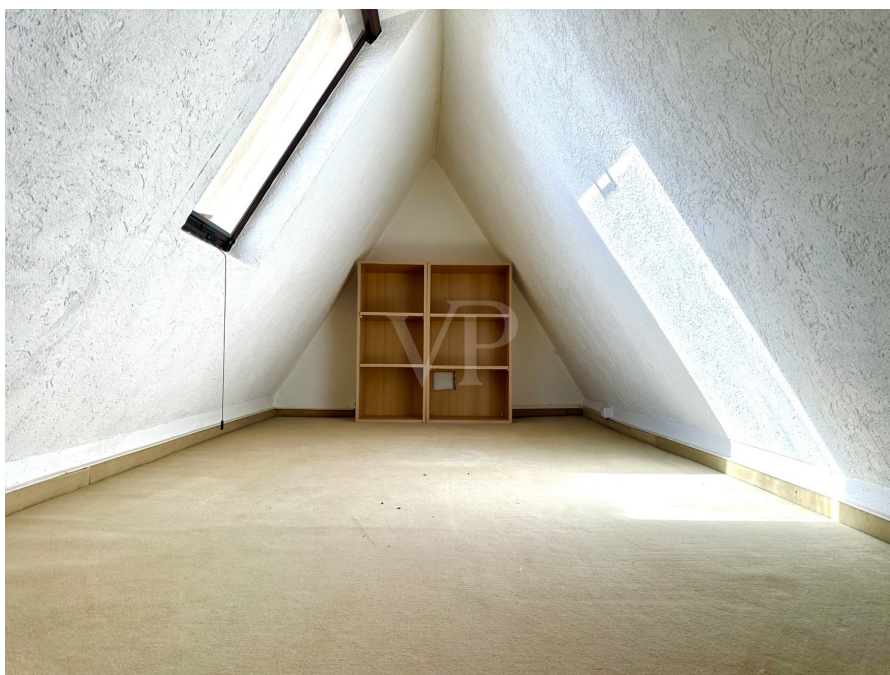
## The property





Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**030 - 66 52 7000**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00



Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
CORPORATION  
OF THE WORLD

[www.von-poll.com/berlin-neukoelln](http://www.von-poll.com/berlin-neukoelln)

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## A first impression

Traumhaft sonnige Aussichten vor den Toren von Berlin. Finden Sie Ihre Sommerresidenz in ruhig gelegener Anwohnerstraße mit großer Grünfläche und eigenem Wäldchen. Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Einfamilienhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, welches 1989 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Haus ist in einem gepflegtem Zustand und steht zur sofortigen Selbstnutzung bereit. Die Immobilie steht auf einem ca. 2.435 m<sup>2</sup> großem Grundstück und befindet sich in einer ruhig gelegenen Anwohnerstraße direkt am Wald in der Nähe von Großbeeren. Die Zufahrt auf dem Grundstück ist mit einer elektrischen Zaunanlage ausgestattet und naturverbunden mit Kieselsteinen angelegt. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> bietet insgesamt 4 Zimmer. Die Böden sind mit Fliesen und Teppichboden belegt. Die Nutzfläche verteilt sich im Kellergeschoss auf drei Räume. Das Kellergeschoss ist über eine separate Treppe vom Garten aus erreichbar. Das Erdgeschoss unterteilt sich in Eingangsbereich beziehungsweise Vorraum, offen gestaltetem Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und Zugang zur Terrasse mit Wintergarten, sowie Badezimmer mit Dusche. Der Wintergarten ist durch eine Treppe zum Garten mit der Außenterrasse verbunden. Über eine stylische Spindeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier stehen ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer zur Verfügung. Die Treppe führt weiter bis in den ausgebauten Spitzboden, welcher als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem ein Wäscheraumbereich mit WC, ein Hauswirtschaftsraum und ein großzügiger Vorratsraum. Der Garten ist liebevoll und grün angelegt und idyllisch eingefriedet. Die Zaunanlage und die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein charmantes Gartenhäuschen mit Feuerschale, welche im Sommer für erholsame Stunden am Feuer mit der ganzen Familie genutzt werden kann. Finden Sie Ihr neues zu Hause in diesem idyllisch angelegten Umfeld geprägt durch Naturverbundenheit kombiniert mit optimaler Verkehrsanbindung. Mehr Bilder, Grundrisse und einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Details of amenities

### AUSSTATTUNG:

- solide Zaunanlage
- sonnige Lage in Anwohnerstraße
- gepflegter Garten
- gemütlicher Wintergarten
- Gas-Brennwert-Heizung
- offene Küche mit elektrischen Geräten
- Separater Kellerzugang im Garten
- Gerätehäuser im Garten
- zusätzliches Gartenhaus

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## All about the location

Am Speckgürtel Berlins gelegen, liegt Ludwigsfelde. Sie besticht durch Ihre sehr gute Infrastruktur! Die Stadt verfügt über ca. 29.566 Einwohner, über drei Grundschulen, zwei Gymnasien, zwei Förder-Sonderschulen sowie eine Haupt-Realschule. Ludwigsfelde ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Neben den Zugverbindungen über die drei Bahnhöfe Ludwigsfelde, Am Birkengrund und Bhf. Struveshof, gibt es eine Reihe von Verbindungen nach Berlin und in die Landeshauptstadt Potsdam. Mit den Regionalexpresslinien RE4 u. RE5 erreichen Sie den Berliner Hbf. in ca. 21 bzw. ca. 27 Minuten. In die Landeshauptstadt Potsdam gelangen Sie mit der Regionalbahnlinie RB22 über den Bhf. Struveshof oder mit den Buslinien. Über die Autobahn A10 oder der Bundesstraße B101 erreichen Sie Ludwigsfelde bequem mit dem Auto aus allen Richtungen.

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Property ID: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kusche

---

Neuköllner Straße 278 Berlin – Neukölln

E-Mail: [berlin.neukoelln@von-poll.com](mailto:berlin.neukoelln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)