

Ludwigsfelde – Genshagen

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

CODE DU BIEN: 24423018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.435 m²

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24423018
Surface habitable	ca. 57 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	239.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 36 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	84.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété



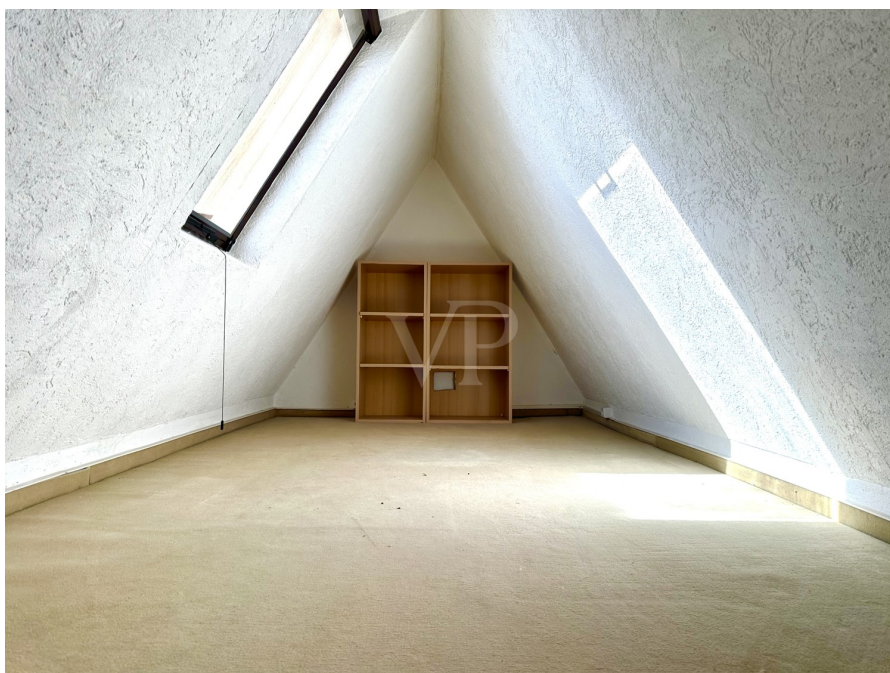
CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété

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



CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

La propriété



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

Leading REAL ESTATE
CORPORATION
OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Une première 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 m², 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 m² 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 m² 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 Wäscheraum 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.

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.40 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24423018 - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278 Berlin - Neukölln
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com