Ludwigsfelde

Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept und individuellem Grundriss

Objektnummer: 25096021

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 449.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 101 m² • **ZIMMER:** 3.5 • **GRUNDSTÜCK:** 387 m²

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	25096021
Wohnfläche	ca. 101 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2004 in solider Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² und einem ansprechenden Grundstück von 387 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Das Erdgeschoss besticht durch ein offenes Wohnkonzept, das durch ein zentral gelegenen Treppenaufgang ein luftiges und großzügiges Raumgefühl schafft. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zusätzlich gibt es einen integrierten Raum, der leicht zu einem weiteren Zimmer von ca. 10 m² abgetrennt werden kann. Ein praktischer Abstellraum und ein Gäste- Duschbad sind ebenfalls vorhanden. Für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgen eine Fußbodenheizung in allen Räumen sowie ein Kaminofen, der 2021 eingebaut wurde. Im Obergeschoss gelangen Sie über eine individuell nutzbare Galerie zu den beiden Schlafzimmern, die jeweils Zugang zum geräumigen Badezimmer mit Dusche und Badewanne haben. Zudem ist von der Galerie aus über eine ausklappbare Dachbodentreppe der Spitzboden zu erreichen, der als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Ein Wintergarten bietet Raum für Entspannung und schöne Momente im Einklang mit der Natur. Von hier aus gelangen Sie auch in den nach Südosten ausgerichteten Garten mit Terrasse. Er ist mit Obstbäumen bepflanzt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre persönliche Oase im Freien. Ein geräumiges Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum und ein Brunnen zur Bewässerung unterstützt die Gartenpflege. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze zur Verfügung und das Material für einen Carport ist bereits vorhanden. Die Immobilie wurde mit einer neuen Gas-Brennwerttherme und einem Kaminofen ausgestattet, was die Energieeffizienz deutlich erhöht und langfristig Kosten spart. Dieses Einfamilienhaus vereint ein durchdachtes Wohnkonzept und eignet sich besonders für alle, die das Individuelle suchen und nicht nur „quadratisch, praktisch, gut“ wohnen möchten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Ausstattung und Details

INNEN:
- 2020 neue Gas-Brennwerttherme
- 2021 neuer Kaminofen
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster im EG
- offenes Wohnkonzept mit zentralem Treppenhaus
- Spitzboden
- Wintergarten (unbeheizt)
- Massivbauweise (Poroton)
- glasierte Dachziegel

AUSSEN:
- Terrasse
- geräumiges Gartenhaus (3x4 m)
- Brunnen (18 m tief)
- Baumaterial für Carport vorhanden (Eigenkonstruktion und gebraucht)
- Garten in Süd/Ost Ausrichtung mit Obstbäumen (Apfel und Süsskirsche)
- 2 Stellplätze

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Alles zum Standort

GEOGRAFIE Ludwigsfelde ist eine Stadt in Brandenburg, etwa 25 Kilometer südlich von Berlin, und zeichnet sich durch eine günstige Lage sowie eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz aus. Die Stadt hat sich im Laufe der Jahre von einer landwirtschaftlich geprägten Region zu einem modernen Wirtschaftsstandort entwickelt. VERKEHR Die Stadt liegt direkt an der Bundesstraße B101, die eine schnelle Verbindung nach Berlin und in andere Städte Brandenburgs ermöglicht. Zudem ist Ludwigsfelde über den Regionalbahnverkehr RE4 und RE5 gut in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden, wodurch Sie den Berliner Hauptbahnhof in ca. 21 bzw. 27 Minuten erreichen. In die Landeshauptstadt Potsdam gelangen Sie mit der Regionalbahnlinie RB22 über den Bhf. Struveshof oder mit den Buslinien. Die nahegelegene Autobahn A10, bietet zusätzlichen Komfort für Autofahrer und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der Flughafen liegt ca. 30 km von Ludwigsfelde entfernt, Potsdam erreichen Sie in ca. 20 min. INFRASTRUKTUR Die Infrastruktur in Ludwigsfelde ist gut ausgebaut und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen, die das Leben in der Stadt angenehm gestalten. Zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen zählen drei Grundschulen, zwei Gymnasien, zwei Förder-Sonderschulen sowie eine Haupt-Realschule, Kindergärten, Gesundheitszentren sowie Sporteinrichtungen. Das Einkaufsangebot umfasst sowohl größere Einzelhandelsgeschäfte als auch lokale Fachgeschäfte und Supermärkte. In Ludwigsfelde befinden sich zudem mehrere Industriebetriebe, darunter Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Automobilindustrie und Logistik, was der Stadt einen wichtigen wirtschaftlichen Impuls gibt. AKTIVITÄTEN Ludwigsfelde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und Aktivitäten für die Bewohner und Besucher der Stadt. Für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Sportvereine und Sportanlagen, darunter ein Schwimmbad, Sporthallen und Sportplätze. Darüber hinaus ist die Umgebung von Ludwigsfelde ideal für Radfahrer und Wanderer, die die Natur in der Umgebung erkunden möchten. Im Winter können die nahegelegenen Wintersportgebiete in Brandenburg besucht werden. Auch kulturelle Veranstaltungen wie lokale Feste, Märkte und Konzerte tragen dazu bei, dass Ludwigsfelde seinen Einwohnern eine hohe Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 97.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25096021 - 14974 Ludwigsfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22 Kleinmachnow
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com