

Ludwigsfelde – Genshagen

## Stylish detached house with plenty of space in a family-friendly location

*Property ID: 25096042b*



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

**PURCHASE PRICE: 679.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.162 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25096042b - 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: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## At a glance

Property ID	25096042b
Living Space	ca. 301 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1900

Purchase Price	679.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	02.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	163.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1900



Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property





Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property





Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property





Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

033203 – 80 379 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## A first impression

Nestled in the heart of Genshagen – a charming district of Ludwigsfelde – this stylish detached house awaits you on a spacious plot of approximately 1,162 m<sup>2</sup> comprising three parcels of land. This property combines timeless elegance with modern living comfort and offers ample space for your ideas. Built around 1900 using high-quality, solid construction methods, the classically inspired brick facade with white accents reflects the architectural style of Historicism – a style that leaves a lasting impression. Inside, you'll find well-designed floor plans, light-filled rooms, and ceiling heights of approximately 2.90 m, which emphasize the open and spacious feel. The highlight of the ground floor is the expansive living and dining area, which, with its open design and fireplace, serves as the cozy heart of the home. Large windows, electric shutters, and the additionally heated conservatory ensure a particularly pleasant living environment and plenty of natural light throughout the ground floor. The kitchen offers plenty of space for culinary creativity and family life. Two separate restrooms are available for guests on this floor – one for women and one for men. An additional storage room provides practical organization for everyday life. A charming wooden staircase leads to the upper floor, which boasts three bedrooms, each with its own en-suite bathroom. This rare feature guarantees comfort, privacy, and high-quality finishes. The master bedroom also includes a dressing area and direct access to the partially converted attic. The property has a full basement offering generous heated usable space with a high-voltage power connection, natural light, and separate access to the garden – ideal for a workshop, fitness area, storage, or home office. The house is heated by modern underfloor heating, combined with solar thermal panels and a hot water storage tank. Two to three outdoor parking spaces are available for your vehicles, including one with a wallbox for electric vehicles. Fiber optic internet is already connected to the house and can be activated if desired. This home combines architectural charm with functional comfort – perfect for those seeking spaciousness and a future-proof living environment. See for yourself – and arrange a personal viewing appointment today.

Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Details of amenities

- Stilvolles Einfamilienhaus in Genshagen
- Großzügiges Grundstück: ca. 1.162?m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf 3 Flurstücke)
- Ein Flurstück mit eingetragenem Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Nachbarn
- Baujahr ca. 1900, massive Bauweise
- Klinkerfassade im historistischen Baustil
- Deckenhöhe ca. 2,90?m
- Durchdachter Grundriss, lichtdurchflutete Räume
- Voll unterkellert, Keller mit Tageslicht, Starkstrom und Gartenzugang
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Wintergarten, beheizbar
- Große Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
- Küche mit viel Platz für Familie und Kochen
- Zwei Gäste-WCs im EG (Damen-WC & Herren-WC mit Pissoir)
- Drei Schlafzimmer im DG, jeweils mit eigenem Bad en suite
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Spitzboden (teilweise ausgebaut)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Solarthermie + Warmwasserspeicher
- 2–3 Außenstellplätze, einer mit Wallbox für E-Auto
- Glasfaser liegt am Haus an (anschließbar)

Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## All about the location

### 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

Ludwigsfelde verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. 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.



Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 163.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

---

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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