

Ludwigsfelde – Genshagen

# Stilvolles Einfamilienhaus mit viel Platz in familienfreundlicher Lage

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	Purchase Price	679.000 EUR
Living Space	ca. 301 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2003
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1900		

Property ID: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	163.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	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

VP 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

Inmitten von Genshagen – einem charmanten Ortsteil von Ludwigsfelde – erwartet Sie dieses stilvolle Einfamilienhaus auf einem großzügigen, insgesamt ca. 1.162?m<sup>2</sup> großen Grundstück mit drei Flurstücken. Diese Immobilie verbindet zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet viel Raum für Ihre Ideen.

Errichtet um das Jahr 1900 in hochwertiger, massiver Bauweise, spiegelt die klassisch inspirierte Klinkerfassade mit weißen Akzenten den Baustil des Historismus wider – eine Architektur, die bleibenden Eindruck hinterlässt. Im Inneren erwarten Sie durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine Deckenhöhe von ca. 2,90?m, die das offene, großzügige Wohngefühl unterstreicht.

Das Highlight des Erdgeschosses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich, der sich durch seine offene Gestaltung und den Kamin als gemütliches Zentrum des Hauses präsentiert. Große Fensterflächen, elektrische Rollläden und der zusätzlich beheizbare Wintergarten sorgen im gesamten Erdgeschoss für ein besonders angenehmes Wohnklima und viel Tageslicht. Die Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und das gemeinsame Familienleben. Für Gäste stehen auf dieser Etage zwei separate Toiletten zur Verfügung – eine für Damen, eine für Herren. Ein zusätzlicher Abstellraum schafft praktische Ordnung im Alltag.

Über eine charmante Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern überzeugt – jedes davon mit eigenem Bad en suite. Dieses seltene Ausstattungsmerkmal garantiert Komfort, Privatsphäre und Wertigkeit auf hohem Niveau. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen Ankleidebereich sowie über einen direkten Zugang zum teilweise ausgebauten Spitzboden.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet großzügige beheizbare Nutzfläche mit Starkstromanschluss, Tageslicht und separatem Zugang zum Garten – ideal für Werkstatt, Fitnessbereich, Lager oder Homeoffice.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Fußbodenheizung, kombiniert mit Solarthermie und einem Warmwasserspeicher. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei bis drei Außenstellplätze zur Verfügung, darunter ein Stellplatz mit Wallbox für Elektrofahrzeuge. Glasfaser liegt bereits am Haus an und kann bei Bedarf aktiviert werden.

Dieses Zuhause vereint architektonischen Charme mit funktionalem Komfort – perfekt für alle, die Großzügigkeit und Perspektive suchen.

Überzeugen Sie sich selbst – und vereinbaren Sie gern einen persönlichen Besichtigungstermin.

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 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.

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)