

Ludwigsfelde – Genshagen

## Elegante casa unifamiliar con mucho espacio en una ubicación ideal para familias.

*Número de propiedad: 25096042b*



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

**PRECIO DE COMPRA: 679.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 301 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.162 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## De un vistazo

Número de propiedad	25096042b
Superficie habitable	ca. 301 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1900

Precio de compra	679.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2003
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	163.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.07.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900

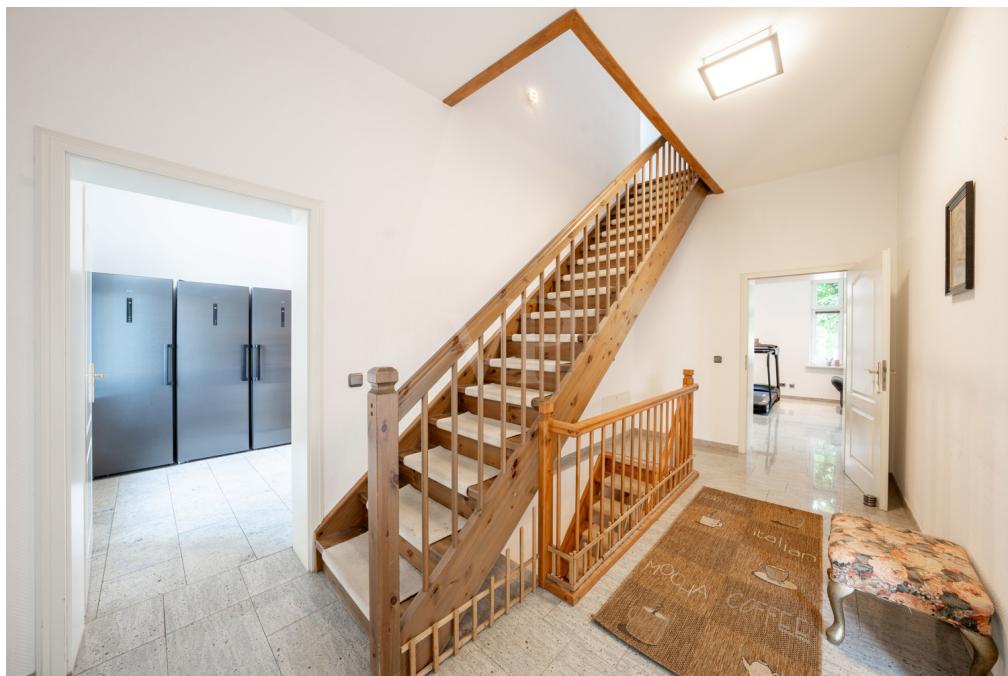
Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



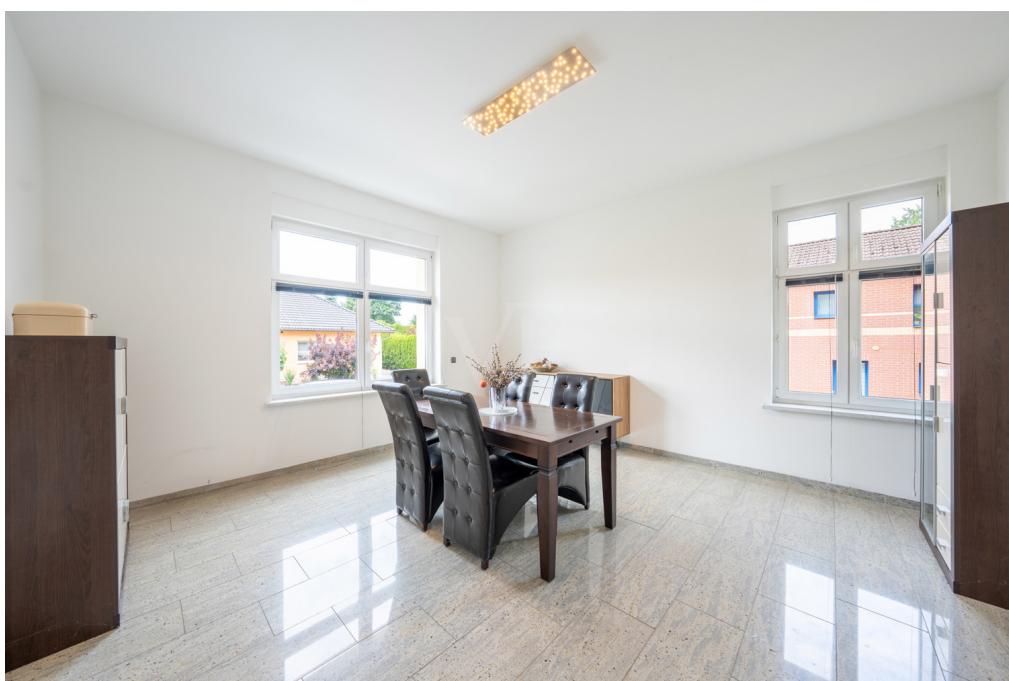
Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Una primera impresión

Ubicada en el corazón de Genshagen, un encantador distrito de Ludwigsfelde, esta elegante casa unifamiliar le espera en una espaciosa parcela de aproximadamente 1162 m<sup>2</sup>, dividida en tres parcelas. Esta propiedad combina una elegancia atemporal con la comodidad de una vida moderna y ofrece un amplio espacio para sus ideas. Construida alrededor de 1900 con métodos de construcción sólidos y de alta calidad, la fachada de ladrillo de inspiración clásica con detalles en blanco refleja el estilo arquitectónico del Historicismo, un estilo que deja una huella imborrable. En el interior, encontrará planos de planta bien diseñados, estancias luminosas y techos de aproximadamente 2,90 m de altura, que realzan la sensación de amplitud y amplitud. Lo más destacado de la planta baja es el amplio salón-comedor, que, con su diseño abierto y chimenea, se convierte en el acogedor corazón de la casa. Grandes ventanales, persianas eléctricas y el invernadero con calefacción adicional garantizan un ambiente especialmente agradable y abundante luz natural en toda la planta baja. La cocina ofrece amplio espacio para la creatividad culinaria y la vida familiar. En esta planta hay dos baños separados para invitados: uno para mujeres y otro para hombres. Un trastero adicional facilita la organización del día a día. Una encantadora escalera de madera conduce a la planta superior, donde se encuentran tres dormitorios, cada uno con baño en suite. Esta excepcional característica garantiza comodidad, privacidad y acabados de alta calidad. El dormitorio principal también incluye un vestidor y acceso directo al ático parcialmente reformado. La propiedad cuenta con un sótano completo que ofrece un amplio espacio habitable con calefacción, conexión eléctrica de alta tensión, luz natural y acceso independiente al jardín, ideal para taller, gimnasio, trastero u oficina en casa. La casa cuenta con calefacción por suelo radiante moderna, combinada con paneles solares térmicos y un acumulador de agua caliente. Dispone de dos o tres plazas de aparcamiento exterior para sus vehículos, incluyendo una con un wallbox para vehículos eléctricos. La casa ya cuenta con internet de fibra óptica y se puede activar si lo desea. Esta casa combina el encanto arquitectónico con la comodidad funcional, perfecta para quienes buscan amplitud y un entorno habitable con visión de futuro. Compruébelo usted mismo y concierte una visita hoy mismo.

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Todo sobre la ubicación

### GEOGRAFIE

Ludwigsfelde es una ciudad en Brandeburgo, aproximadamente 25 kilómetros al sur de Berlín, y destaca por su ubicación ventajosa y su buena conexión al sistema de transporte. La ciudad ha desarrollado de una región agrícola tradicional a un moderno centro económico.

### VERKEHR

Ludwigsfelde cuenta con una excelente red de comunicaciones. La ciudad se encuentra directamente en la Autobahn A10, lo que facilita una rápida conexión a Berlín y a otras ciudades de Brandeburgo. Además, Ludwigsfelde tiene una buena conexión ferroviaria, incluyendo el tren regional RE4 y RE5 que conecta la ciudad con el sistema de trenes de cercanías. El tren de alta velocidad ICE también pasa por la ciudad, lo que la hace accesible para los viajeros que viajan a través de Alemania. El aeropuerto más cercano es el de Berlín-Tegel, que se encuentra a unos 30 km de distancia.

### INFRASTRUKTUR

La infraestructura en Ludwigsfelde es bien desarrollada y ofrece una amplia gama de servicios. La ciudad cuenta con una variedad de escuelas, incluyendo tres escuelas primarias, dos escuelas secundarias y dos escuelas especiales. Existe una amplia red de tiendas y comercios locales, así como una variedad de servicios profesionales y de salud. La industria es otra parte importante de la economía local, con empresas en los sectores de maquinaria, automoción y logística.

### AKTIVITÄTEN

Ludwigsfelde ofrece una amplia gama de oportunidades de ocio y deporte para sus habitantes y visitantes. Existe una variedad de clubes deportivos y instalaciones deportivas, incluyendo un gimnasio, una piscina cubierta y varias canchas de deportes. Los amantes del deporte pueden disfrutar de la práctica de fútbol, baloncesto, voleibol y otros deportes.

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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