

Ludwigsfelde – Genshagen

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

Número de propiedad: 25096042b



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 679.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 301 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.162 m²

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	Precio de compra	679.000 EUR
Superficie habitable	ca. 301 m²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2003
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1900	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/m²a
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



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

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 m², 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?m² (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 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.

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/(m²*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.

Número de propiedad: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com