

Ludwigsfelde - Genshagen

Historisches Mehrfamilienhaus mit Altbaucharme, PV-Anlage & Entwicklungsperspektive

Número de propiedad: 26096025



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 393 m² • HABITACIONES: 14 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 767 m²

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

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

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

De un vistazo

Número de propiedad	26096025	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 393 m ²	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	14	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1880	Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 393 m ²

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	303.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.05.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1880

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

La propiedad



Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

La propiedad



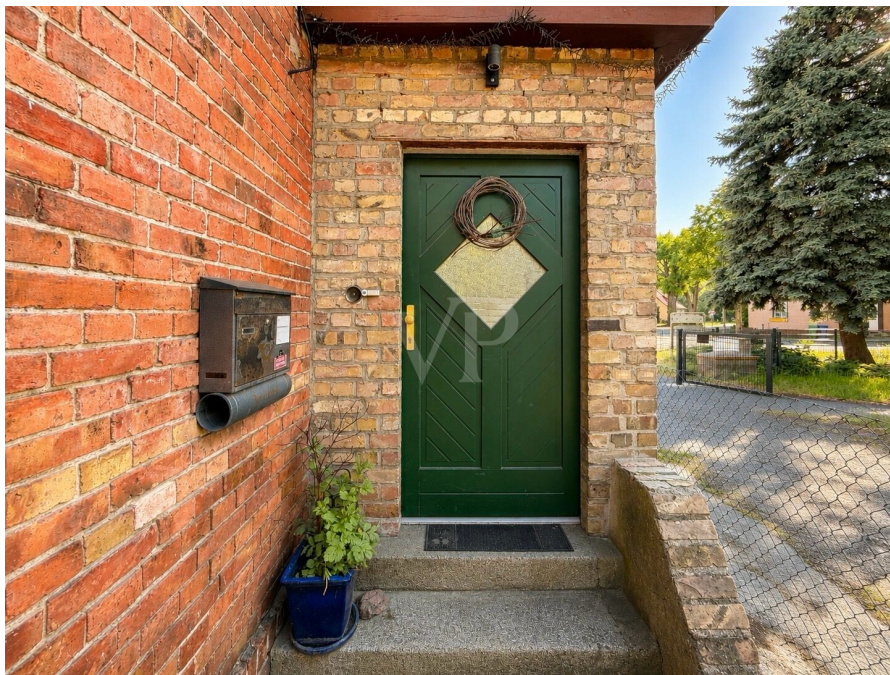
Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

La propiedad



Número de propiedad: 26096025 - 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:

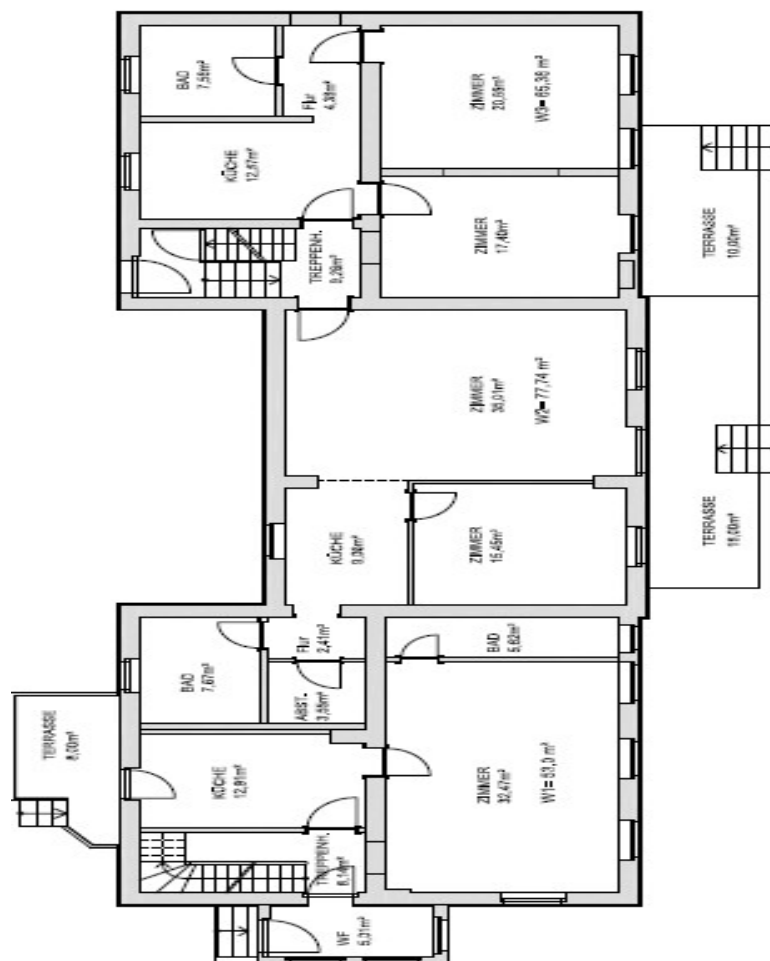
033203 – 80 379 0

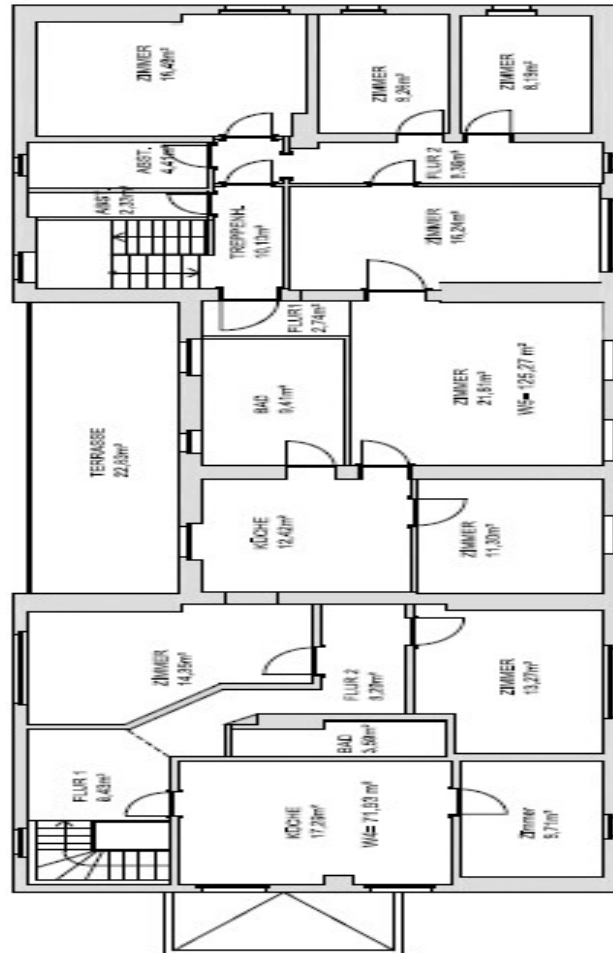
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Una primera impresión

Im gewachsenen Ortskern von Genshagen präsentiert sich diese charaktvolle Immobilie mit historischer Klinkerfassade, großzügigen Wohnungsstrukturen und besonderem Altbaucharme. Das ursprünglich im 19. Jahrhundert errichtete Gebäude wurde über viele Jahre hinweg fortlaufend modernisiert und vereint heute den Charakter eines historischen Wohnhauses mit attraktivem Entwicklungspotenzial im Berliner Umland.

Die angebotene Teilfläche A umfasst nach geplanter Grundstücksteilung voraussichtlich ca. 767 m² Grundstücksfläche. Die Teilung wurde bereits vorbereitet, ist derzeit jedoch noch nicht vollzogen.

Das teilunterkellerte Gebäude verfügt aktuell über vier baulich voneinander getrennte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 393,22 m². Ergänzt wird die Immobilie durch einen weiteren, derzeit eigengenutzten Wohnbereich, der nach Verkauf frei übergeben wird.

Zusätzlich bietet die bestehende Gebäudestruktur weiteres Potenzial: Die Wohnungen A und A2 verfügen derzeit über einen gemeinsamen Eingangsbereich und könnten perspektivisch stärker separiert werden. Auch die heutige Wohnung D/E entstand ursprünglich aus zwei separaten Wohneinheiten.

Seit Ende der 1990er Jahre wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter unter anderem Dachsanierung, Elektrik, Bäder, Fenster sowie die Heizungsanlage. Ergänzt wird die Immobilie durch eine im Jahr 2025 installierte Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher mit ca. 20 kWh.

Hinter dem Haus befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche mit idyllischem Charakter und gewachsenem Grünbestand.

Aktuelle IST-Mieteinnahmen:

(ohne eigengenutzte Wohnung)

- Nettokaltmiete: ca. 28.155,00 € / Jahr
- Gesamtjahreseinnahmen inkl. Vorauszahlungen: ca. 47.558,00 €
- Faktor (IST): ca. 24,8
- Rendite (IST): ca. 4,03 %

SOLL-Mieteinnahmen:

Bei einer marktüblichen Nettokaltmiete von ca. 10,00 € bis 12,00 € / m² ergeben sich folgende potenzielle Jahresnettokaltmieten:

- ca. 47.186,40 € / Jahr (bei 10,00 € / m²)
- ca. 56.623,68 € / Jahr (bei 12,00 € / m²)

- Faktor (SOLL): ca. 14,8 bis 12,3
- Rendite (SOLL): ca. 6,76 % bis 8,11 %

Die Lage innerhalb des gewachsenen Ortskerns von Genshagen überzeugt durch ihre gute Anbindung an Berlin, Potsdam und den Berliner Ring. Die Kombination aus historischem Gebäudebestand, individueller Architektur, Photovoltaikanlage und weiterem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer besonderen Kapitalanlage im Berliner Umland.

Haben Sie Interesse an einer charmanten Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Detalles de los servicios

2025: Installation einer Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher (ca. 20 kWh)

ca. 2009–2010: Erneuerung der Heizungsanlage (Therme und Kessel)

ca. 1990er- bis 2000er-Jahre: Teilweise Modernisierung der Bäder

ca. 1997–1999: Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, u. a. Elektrik, Leitungssysteme, Dacheindeckung und Fenster

- Teilunterkellertes Massivgebäude

- Die Baujahresangabe basiert auf einer Schätzung und wurde vom Energieausweis übernommen

- Vier baulich voneinander getrennte Wohneinheiten

- Klassische Altbauetails wie hohe Decken und teilweise originale Dielenböden

- Holzfenster mit Doppelverglasung, im Erdgeschoss teilweise manuelle Rollläden

- Teilweise vorhandene Kaminöfen

- Gaszentralheizung; teilweise Fußbodenheizung vorhanden

- Gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich mit gewachsenem Grünbestand

- Eigene Balkon- und Terrassenflächen für einzelne Wohneinheiten vorhanden

- Die Teilung der angebotenen Teilfläche ist derzeit noch nicht vollzogen; die Grundstücksteilung wurde bereits vorbereitet

Número de propiedad: 26096025 - 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: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26096025 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com