

Ludwigsfelde – Genshagen

# Maison individuelle élégante et spacieuse dans un quartier familial

**CODE DU BIEN: 25096042b**



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

**PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 301 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.162 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096042b	Prix d'achat	679.000 EUR
Surface habitable	ca. 301 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2003
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2035	Consommation finale d'énergie	163.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

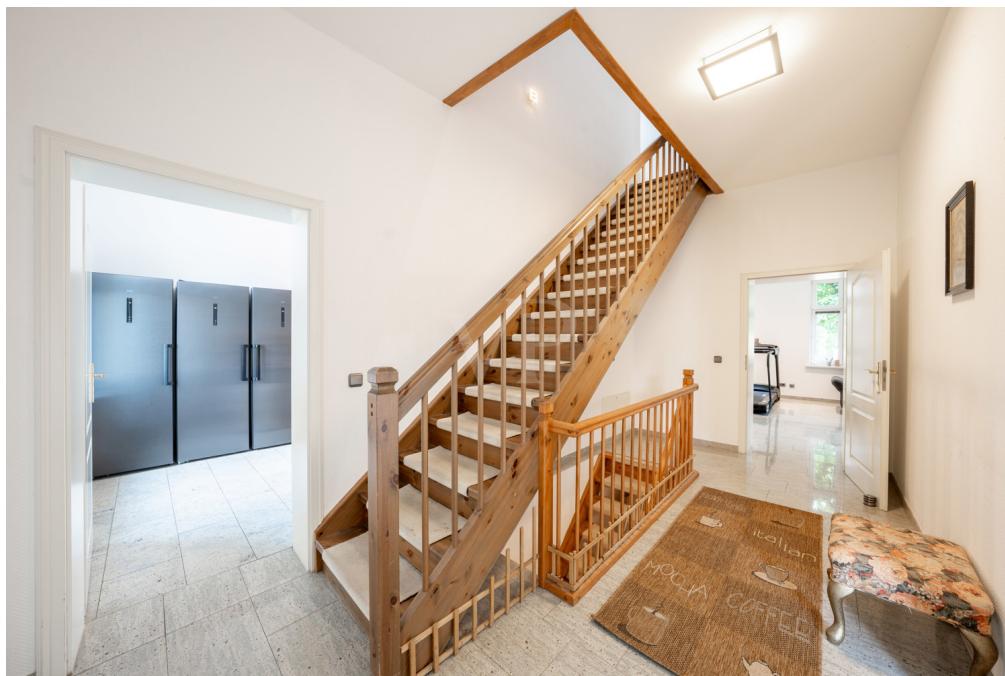
CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## Une première impression

Nichée au cœur de Genshagen, charmant quartier de Ludwigsfelde, cette élégante maison individuelle vous attend sur un terrain spacieux d'environ 1 162 m<sup>2</sup> composé de trois parcelles. Alliant une élégance intemporelle au confort moderne, elle offre un espace généreux pour laisser libre cours à vos envies. Construite vers 1900 selon des méthodes de construction robustes et de haute qualité, sa façade en briques d'inspiration classique, rehaussée de touches de blanc, reflète le style historiciste, un style architectural qui ne passe pas inaperçu. À l'intérieur, vous découvrirez des plans bien conçus, des pièces baignées de lumière et une hauteur sous plafond d'environ 2,90 m, accentuant la sensation d'espace et de luminosité. Le rez-de-chaussée est particulièrement agréable grâce à son vaste séjour/salle à manger qui, avec son agencement ouvert et sa cheminée, constitue le cœur chaleureux de la maison. De grandes fenêtres, des volets roulants électriques et une véranda chauffée assurent un cadre de vie particulièrement agréable et une abondante lumière naturelle. La cuisine offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire et profiter de la vie de famille. Deux toilettes séparées sont à la disposition des invités à ce niveau : une pour les femmes et une pour les hommes. Un débarras supplémentaire facilite l'organisation du quotidien. Un charmant escalier en bois mène à l'étage, qui comprend trois chambres, chacune avec sa propre salle de bains privative. Ce atout rare garantit confort, intimité et finitions haut de gamme. La chambre principale dispose également d'un dressing et d'un accès direct aux combles partiellement aménagés. La propriété possède un sous-sol complet offrant un vaste espace habitable chauffé, avec une alimentation électrique haute tension, une lumière naturelle abondante et un accès indépendant au jardin – idéal pour un atelier, une salle de sport, du rangement ou un bureau. La maison est chauffée par un système moderne de chauffage au sol, combiné à des panneaux solaires thermiques et un ballon d'eau chaude sanitaire. Deux à trois places de parking extérieures sont disponibles, dont une avec borne de recharge pour véhicule électrique. La fibre optique est déjà installée et peut être activée sur demande. Cette maison allie charme architectural et confort fonctionnel – parfaite pour ceux qui recherchent espace et un cadre de vie évolutif. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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