

Ludwigsfelde – Gröben

Doppelhaushälfte mit Panorama-Wintergarten und herrlichem Blick ins Naturschutzgebiet

????????? ??????????: 25096057



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 281 m²

???????? ??????????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ??? ??????

???????? ??????????	25096057	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 140 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	2009	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	2022
	?????????????	????????????	???????
		????????	?????????, WC
			????????????, ??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	115.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2009

???????? ?????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ??: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ?????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ?????????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ?????????



???????? ?????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ??: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ?????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

??? ?????? ?????????

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2009 präsentiert sich in einem fast neuwertigen Zustand und überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung sowie einer großzügigen Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder Alle, die Wert auf komfortables Wohnen in ruhiger Umgebung legen. Das Grundstück mit ca. 281 m² ist ideal zugeschnitten; der liebevoll gestaltete Außenbereich ergänzt das Gebäude harmonisch und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage, unmittelbar am Naturschutzgebiet, sodass der Blick ins Grüne dauerhaft unverbaubar bleibt. Gerade für Familien mit Kind:ern bietet diese Lage nicht nur erholsame Ruhe, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im nahen Umfeld.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein durchdachtes Wohnkonzept. Der Eingangsbereich führt über die Küche in den hellen Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses. Hier wurde 2019 das hochwertige Eichenparkett abgeschliffen, wodurch das Raumgefühl nochmals aufgewertet wird. Die Küche ist hochwertig ausgestattet, samt modernen Elektrogeräten, und lässt mit der großen Kochinsel keine Wünsche offen. Im Jahr 2022 wurden die Fliesen in der Küche in den Sichtbereichen erneuert.

Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses ist der beheizte Wintergarten mit den schönen Solnhofener Platten (neu 2019) und großflächigen Panorama-Schiebeelementen, welche das ganze Jahr über eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen. Dank der großzügigen Fensterflächen genießen Sie hier zu jeder Jahreszeit angenehmes Tageslicht und einen beruhigenden Blick ins Grüne. Durch die praktischen Lamellen-Schiebeelemente an den Fenstern, lassen sich Licht- und Sichtschutz individuell regulieren.

Im Obergeschoss und Spitzboden finden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Hier wurde 2019 ein neues Stäbchenparkett verlegt, das für einen hochwertig harmonischen Gesamteindruck sorgt. Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC im Erdgeschoss wurden 2022 ebenfalls mit neuen Fliesen und modernen Sanitäranlagen ausgestattet.

Im voll unterkellerten Haus stehen Ihnen zwei große, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung, beispielsweise als Hobby- oder Vorratsraum. Eine Innen- und Außentreppe ermöglicht Ihnen den direkten Zugang zum Keller.

Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenfalls gepflegten Carport, der Ihr Fahrzeug zuverlässig schützt.

Die Gas Zentralheizung von 2014 ist aktuell in der anderen Doppelhaushälfte verbaut und beheizt beide Hälften. Wie die zukünftige Wärmeversorgung geregelt wird, ist individuell noch zu besprechen. Sie bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für den Käufer.

Auf dem Dach sind bereits 12 PV Module, mit ca. 5 kWp, vorgerüstet. Für eine Nutzung zur eigenen Stromversorgung ist lediglich der Anschluß an die zukünftige hausinterne Stromversorgung herzustellen.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, sehr gehobener Ausstattungsqualität und einer Lage, die eine hohe Wohnqualität gewährleistet. Hier können Sie ohne großen Aufwand sofort einziehen und sich auf Ihr neues, komfortables Zuhause freuen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

??????????????? ??? ????????

- schöne unverbaubare Lage am Naturschutzgebiet
- sehr ruhiges Wohngebiet, ideal für Familien mit Kind:ern
- hochwertig ausgestattet
- fast neuwertiger Zustand
- kein Sanierungs- oder Renovierungsstau, quasi einzugsbereit
- beheizter Wintergarten mit großen Panorama -Schiebeelementen
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten
- Eichenparkett im EG (abgeschigffen 2019)
- Stäbchenparkett im OG (neu 2019)
- Solhofner Platten im Wintergarten (neu 2019)
- 2022 neue Fliesen im Bad und Gäste-WC sowie in der Küche (nur im Sichtbereich)
- 2022 neue Badelemente (ohne Badewanne)
- Holzfenster 2024 gestrichen
- Gründach auf Carport und Wintergarten
- 12 PV Elemente mit ca. 5 kWp auf dem Dach vorgerüstet. Anschluss hat durch den Käufer zu erfolgen
- Die Siedlung ist mit Glasfaser erschlossen, Anschluss muss vom Käufer beantragt werden
- Fenster mit Lamellen Schiebeelementen
- Holzterrasse mit Markise
- Trockener Vollkeller mit 2 großen Räumen
- Kellerzugang von außen und innen

??????? ???????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

??? ??? ??? ??????????

Gröben liegt etwa 7 Kilometer von Ludwigsfelde entfernt im Norden des Naturparks „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ sowie etwa 15 Kilometer von der südwestlichen Stadtgrenze Berlins und etwa 20 Kilometer von der Landeshauptstadt Potsdam. In der weitläufigen Wiesen- und Seenlandschaft des idyllischen Angerdorfs finden regelmäßig Filmaufnahmen deutscher Fernsehsender statt. Das Gelände bietet ideale Reitmöglichkeiten. Der benachbarte Siethener See, der als Badensee genutzt wird, ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Neben dem Schulbus gibt es einen Rufbus-Service.

Ludwigsfelde ist eine Stadt in Brandenburg, die sich durch eine günstige Lage und eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz auszeichnet. Ludwigsfelde verfügt über eine perfekte Verkehrsanbindung an den südlichen Berliner Ring und das Regionalbahnnetz sowie über vier große Gewerbeparks. Ludwigsfelde bietet das gesamte Spektrum der sozialen Infrastruktur mit Kitas, Schulen, beruflichen Ausbildungsmöglichkeiten, Ärzten, einem Krankenhaus, Einzelhandel und Freizeitangeboten wie einer Therme, einem Clubhaus und Sportanlagen.

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. , die Berliner City-West in ca. 30 min.

??????? ???????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25096057 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow

Tel.: +49 33203 - 80 379 0

E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com