

## Ludwigsfelde

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

## Ludwigsfelde

Αριθμός ακινήτου: 25096049



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 339.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.045 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

?? ??? ??????

|                  |          |                      |                                                                                       |
|------------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ???????? | 25096049 | ???? ??????          | 339.000 EUR                                                                           |
|                  |          | ????? ?????????????? | ?????????                                                                             |
|                  |          | ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

?? ???????

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

**Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde**

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

?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????????  
 ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ??? Ludwigsfelde. ?? ?????? ????????? 1.045 ?.?., ??  
 ?????????? ?????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????  
 ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? . ?????  
 ?????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??????. ?? ??? ?????????? ?????? ?? ?????? ????  
 ?????????? (??????? 19 ??????). ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
 ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? . ??? ???? ??????, ???  
 ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????, ??? ?????????????????? ??????, ??????????????,  
 ?????????? ??? ??????. ??? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?? ???  
 ?????????????? ? ??? ?????????? ?????? ??????????????. ? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??? ??????????  
 ?????? ?????? ?????????? . ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???  
 ?????????? ?????????????? ??????????????. ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ??????  
 ??? ?????????? ?????????, ?????????????????? ?????? ??????????. ?????????? ??? ? ?????  
 ?????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?? ?????? 34 ??? ?????????????? ?????????????????? ??????  
 ?????????? (BauGB), ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????  
 ?????????? ??? ?????? ??? ?????????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ??????  
 ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? Ludwigsfelde ??  
 ?????????????? 31 ????????? 2025. ?????????? ??? ????????? "????????????????????". ? ?????????? ???  
 ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ?? Ludwigsfelde ?????????? ?????? ??????????????????  
 ??????????, ?????????? ?? ?????????? ??????, ?????????? ??? ??????????????, ?????? ??? ???  
 ?????????? ?????????????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ???  
 ?????????? ??? ?? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?????? ??? ??????????????  
 ??????????, ??? ???? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
 ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? Ludwigsfelde ??? ?????????? ??  
 ?????????????????????? ?? ?????????? ??? ??? ??????????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????????????  
 ?????????????????? ? ?? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ??????????. ?????? ?????? ???  
 ??? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????? ???  
 ??????.

**Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde**

**????????????? ??? ????????**

- Großes, gepflegtes Baugrundstück in schöner Lage von Ludwigsfelde
- Bestand: Laube mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und liebevoll gepflegter Garten
- Diverse Schuppen (mit vielen Gartengeräten --> wird alles mitverkauft)
- Kein Asbest
- Wenig Baumbestand
- erschlossen mit, Abwasser und Strom. Wasser und Gas liegt an der Straße
- Wasserversorgung erfolgt aktuell über einen 19 Meter tiefen Brunnen
- Glasfaserkabel liegt auf dem Grundstück
- Rechteckiger Zuschnitt des Grundstückes
- Bebaubarkeit:

(Lt. Fachdienst Stadtentwicklung Ludwigsfelde, 31.07.2025)

"Das benannte Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftigen B-Planes. Ein geplantes Vorhaben wird also nach § 34 BauGB beurteilt. In der Umgebung finden sich Wohngebäude als Einzel - bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem DG . Die mögliche versiegelte Fläche richtet sich ebenfalls nach der Umgebungsbebauung. Hier ist eine Aufnahme durch ein Vermessungsbüro erforderlich um den durchschnittlichen Versiegelungsgrad in der Umgebung festzustellen."

**Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde**

**??? ??? ??? ?????????**

#### **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.

**Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde**

**????? ????????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

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

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

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)

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

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