

Ludwigsfelde - Genshagen

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Altbaucharme, PV-Anlage & Entwicklungsperspektive

Αριθμός ακινήτου: 26096025



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 698.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 393 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 14 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 767 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

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

Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

?? ??? ??????

???????	26096025	???? ??????	698.000 EUR
?????????	ca. 393 m <sup>2</sup>	?????????	Käuferprovision
?????????	14		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ????????????	1880		MwSt.) des
			beurkundeten
			Kaufpreises
		???????? ????????????	???????
		???????????????? ??????	ca. 393 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

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

????????? ?????????	?????????? ???? ???? ?	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ???? ?	???? ?	?????? ???? ?	<b>303.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
?????????? ?????????????? ?????? ??	<b>30.05.2036</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>H</b>
???? ???? ???? ?	???? ?	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	<b>1880</b>

Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

?? ????????



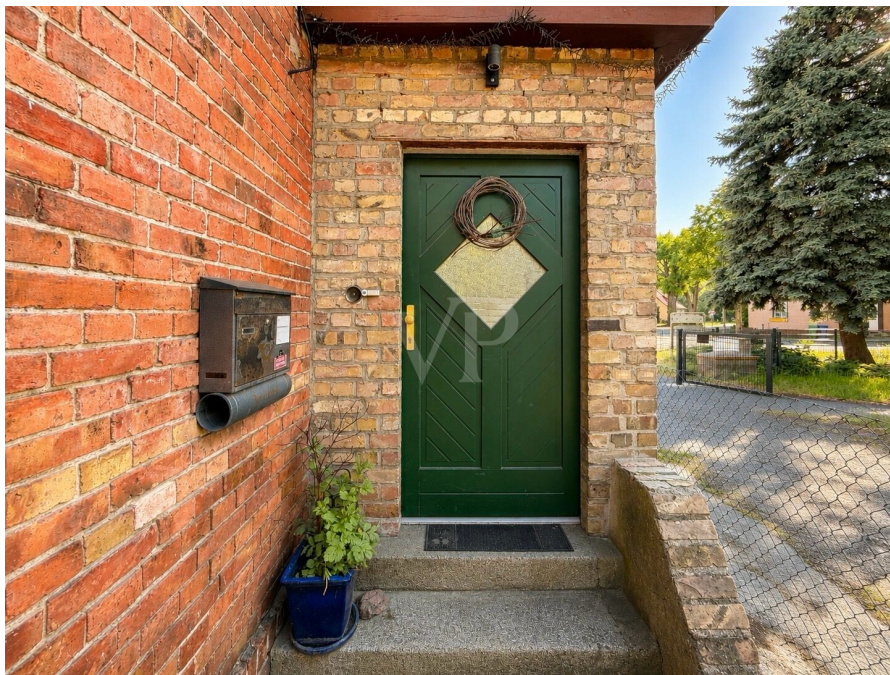
Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

?? ????????



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:

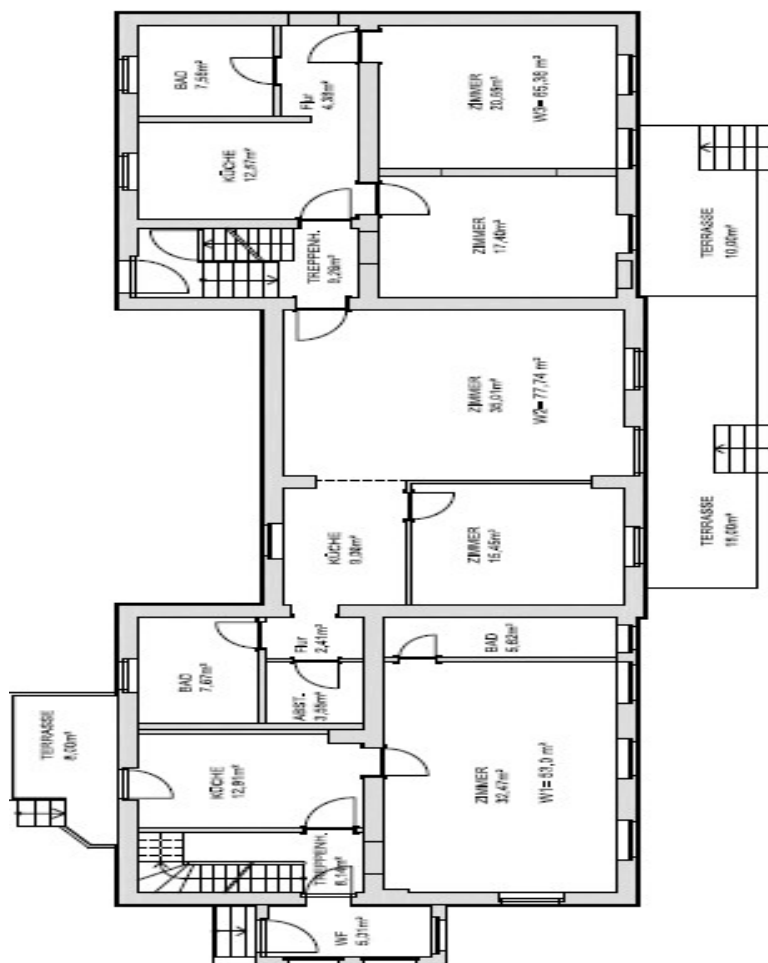
033203 – 80 379 0

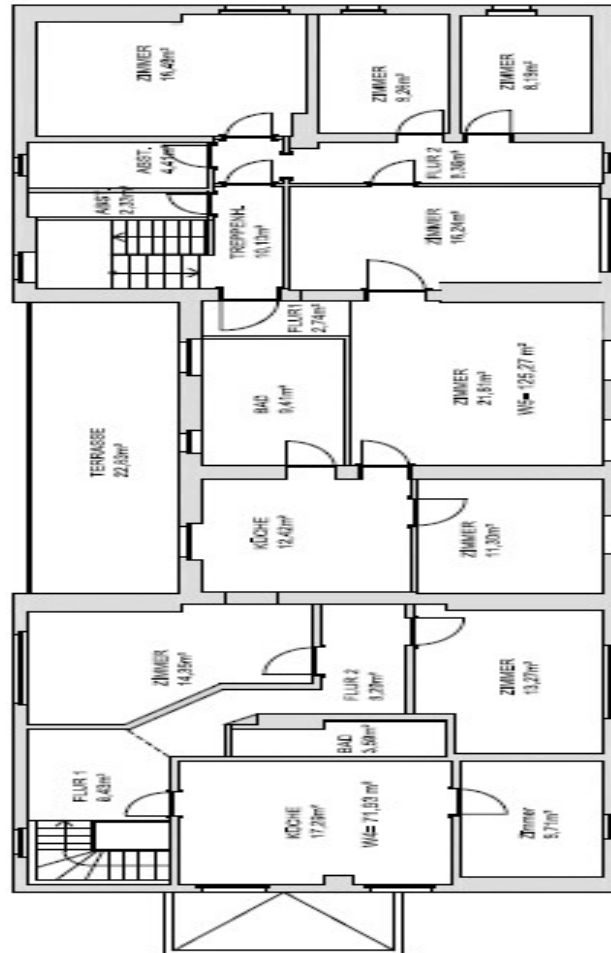
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen**

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

Im gewachsenen Ortskern von Genshagen präsentiert sich diese charaktervolle 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 € / m<sup>2</sup> ergeben sich folgende potenzielle Jahresnettokaltmieten:

- ca. 47.186,40 € / Jahr (bei 10,00 € / m<sup>2</sup>)
- ca. 56.623,68 € / Jahr (bei 12,00 € / m<sup>2</sup>)
  
- 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen**

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

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen**

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

#### **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: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen**

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

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26096025 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen**

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

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

**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)**