

Ludwigsfelde – Genshagen

## Stílusos, családi ház tágas térrel, családias környezetben

VP azonosító: 25096042b



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

VÉTELÁR: 679.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 301 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.162 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Áttekintés

VP azonosító	25096042b
Hasznos lakótér	ca. 301 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900

Vételár	679.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2003
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	163.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900



VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Az első benyomás

Genshagen szívében – Ludwigsfelde bájos kerületében – található ez a stílusos családi ház, amely egy tágas, körülbelül 1162 m<sup>2</sup>-es telken várja Önt, amely három telekrészből áll. Ez az ingatlan az időtlen eleganciát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel, és bőséges teret kínál ötleteinek. Az 1900 körül, kiváló minőségű, masszív építési módszerekkel épült, klasszikus ihletésű téglahomlokzat fehér díszítéssel a historizmus építészeti stílusát tükrözi – egy olyan stílust, amely maradandó benyomást kelt. Belül jól megtervezett alaprajzok, világos szobák és körülbelül 2,90 m belmagasság jellemzi, amelyek kiemelik a nyitott és tágas érzetet. A földszint fénypontja a tágas nappali és étkező, amely nyitott kialakításával és kandallójával az otthon hangulatos szívéként szolgál. A nagy ablakok, az elektromos redonyok és a kiegészítő futótt télikert különösen kellemes lakókörnyezetet és rengeteg természetes fényt biztosítanak a földszinten. A konyha rengeteg teret kínál a kulináris kreativitáshoz és a családi élethez. Ezen az emeleten két külön fürdőszoba áll a vendégek rendelkezésére – egy a nők és egy a férfiak számára. Egy további tárolóhelyiség praktikus rendszerezést biztosít a mindennapokban. Egy bájos falépcső vezet a felső emeletre, ahol három hálószoba található, mindegyik saját fürdőszobával. Ez a ritka tulajdonság garantálja a kényelmet, a magánéletet és a kiváló minőségű kivitelezést. A fő hálószobához gardrób és közvetlen hozzáférés tartozik a részben átalakított padlástérhez. Az ingatlanhoz egy teljes pince tartozik, amely tágas, futótt, hasznos teret kínál nagyfeszültségű áramcsatlakozással, természetes fénnel és külön kertkapcsolattal – ideális muhelynek, fitneszteremnek, tárolónak vagy otthoni irodának. A ház futását modern padlófűtés biztosítja, napelemekkel és melegvítárolóval kombinálva. Két-három kültéri parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára, köztük egy elektromos járművekhez való fali dobozzal. A házhoz már be van kötve optikai internet, amely igény szerint aktiválható. Ez az otthon ötvözi az építészeti bájot a funkcionális kényelemmel – tökéletes azok számára, akik tágas teret és jövőbiztos lakókörnyezetet keresnek. Gyozodjón meg róla saját szemével – és kérjen személyes megtekintési időpontot még ma.

VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Részletes felszereltség

- 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)

**VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## Minden a helyszínról

### 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.



VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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