

Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

# Bezugsfertiges, hochwertiges Einfamilienhaus mit Kamin und sonnigem Garten für entspanntes Wohnen

VP azonosító: 25096065



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

VÉTELÁR: 569.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 325 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

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

**VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## Áttekintés

VP azonosító	25096065	Vételár	569.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2017
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Újszeru
Építés éve	1998	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	149.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



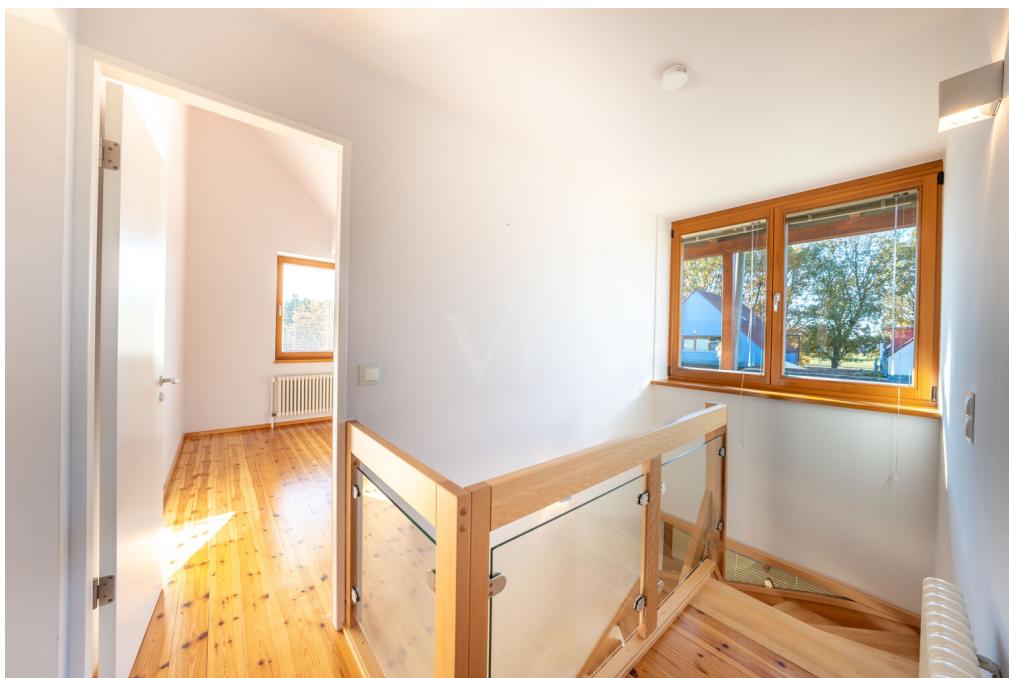
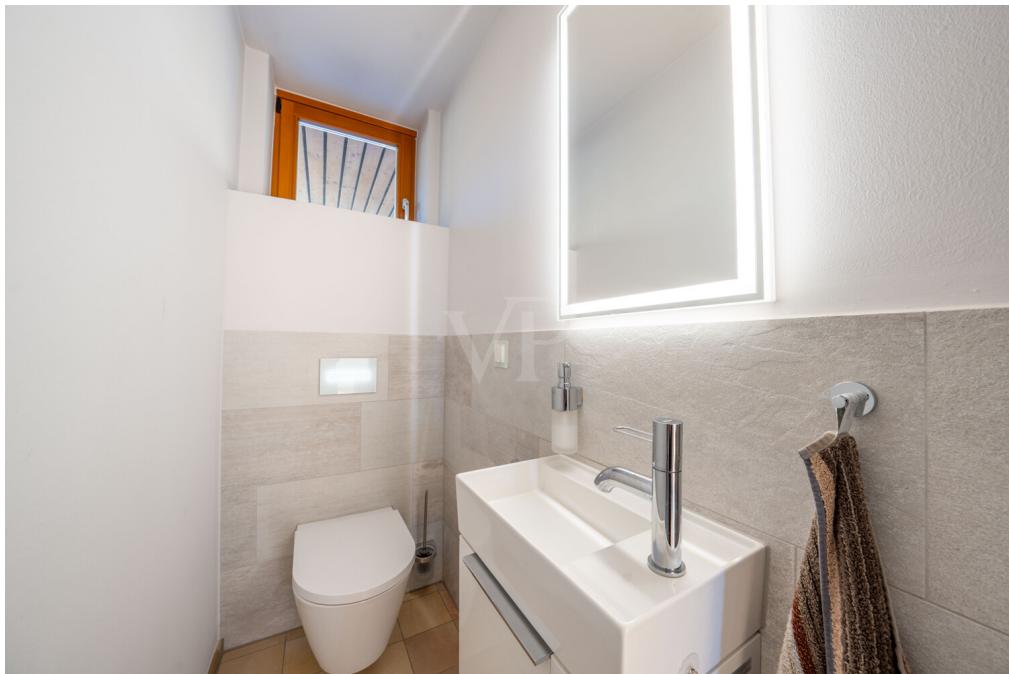
VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan



VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## Az elso benyomás

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt fünf Zimmer verteilt. Das ca. 325 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet durch seine sorgfältig angelegten Außenanlagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im Grünen. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist bezugsfertig.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Große Panoramafenster lassen viel Tageslicht in den Raum und eröffnen einen herrlichen Blick auf die liebevoll angelegte Gartenanlage. Von hier aus gelangen Sie auf die beiden Terrassen, die sich für gesellige Stunden im Freien zu jeder Tageszeit ideal eignen.

Die hochwertige Küche ist mit modernen Siemens-Einbaugeräten ausgestattet und überzeugt durch eine zeitlose Optik sowie durchdachte Funktionalität. Angrenzend befindet sich ein separates Gäste-WC, das den Komfort bei Besuch erhöht. Für eine angenehme Wohnqualität sorgen die hochwertigen Bodenbeläge. Parkett im Wohnbereich und originale Solnhofener Fliesen im Flur und in der Küche zeugen von einer ansprechenden und sehr gepflegten Ausstattung.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich großzügige, lichtdurchflutete Zimmer, die durch ihre hohen Decken ein ganz besonderes Wohngefühl vermitteln. Hier lassen sich individuell Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer realisieren. Das neuwertige Badezimmer bietet viel Tageslicht, eine große Badewanne sowie eine separate Dusche.

Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Vollkeller, der mit wohnlicher Qualität überzeugt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich, zusätzliches Gäste-, Jugend- oder Arbeitszimmer. Er ist nicht nur funktional gestaltet, sondern fügt sich auch harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein.

Zur Immobilie gehört ein Carport, der Ihnen jederzeit einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Die gesamte Infrastruktur ist sowohl auf Familien als auch auf Paare bestens ausgerichtet. Genießen Sie hier eine ruhige Lage, ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung.

Das Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf eine hochwertige Bausubstanz, eine gepflegte Ausstattung und ein modernes Wohnumfeld legen. Die durchdachte Raumaufteilung, die liebevoll gestalteten Außenanlagen und die sofortige Bezugsfähigkeit machen dieses Einfamilienhaus zu etwas Besonderem.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und nehmen Sie Kontakt mit uns auf! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## Részletes felszereltség

- Freistehendes Haus in ruhiger Lage
- sehr gepflegter Zustand
- Haus ist bezugsfertig
- kein Sanierungs- oder Renovierungsstau
- ausgebauter Vollkeller in Wohnqualität
- Wohnzimmer mit Kamin und großen Panoramafenstern
- 2 Terrassen
- Küche mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten
- neuwertiges Tageslichtbad mit großer Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Parkett und Solnhofener Fliesen
- hohe Decken im Obergeschoss
- liebevoll angelegte Außenanlagen
- Carport
- Gartenbewässerung, Mähroboter
- Entkalkungsanlage

**VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## Minden a helyszínrol

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 Badesee 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.

**VP azonosító: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 149.99 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25096065 - 14974 Ludwigsfelde-Gröben – Gröben**

## 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 felelősségtartásához*

---

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