

Ludwigsfelde – Genshagen

## Elegante casa indipendente con molto spazio in una posizione adatta alle famiglie

*Codice oggetto: 25096042b*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 301 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.162 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25096042b	Prezzo d'acquisto	679.000 EUR
Superficie netta	ca. 301 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	163.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

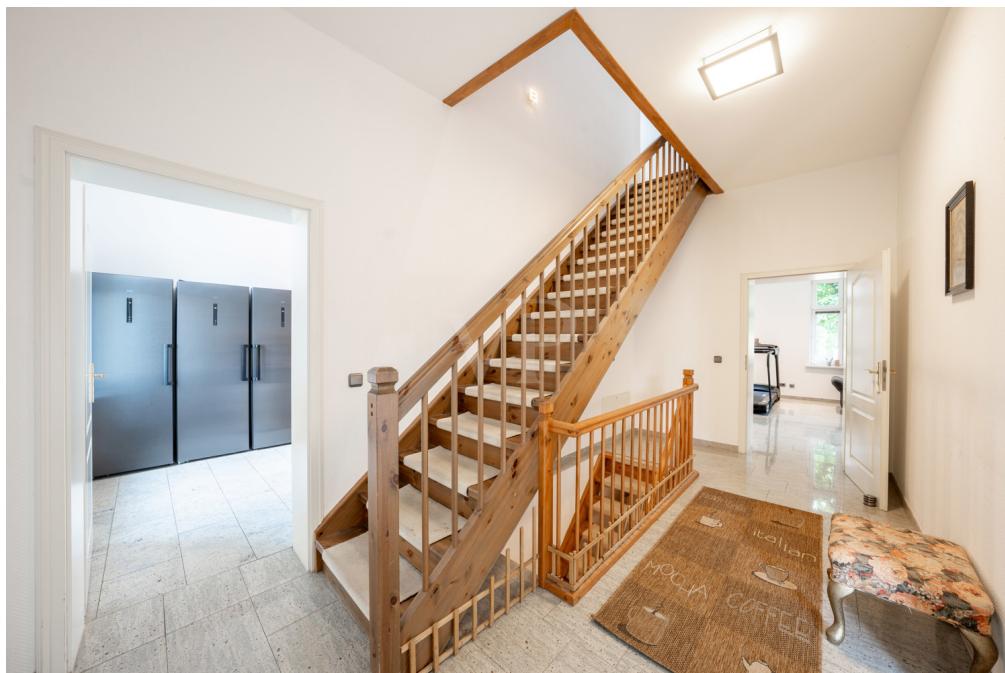
Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Una prima impressione

Immersa nel cuore di Genshagen, un affascinante quartiere di Ludwigsfelde, questa elegante casa indipendente vi aspetta su un ampio terreno di circa 1.162 m<sup>2</sup> composto da tre lotti. Questa proprietà combina un'eleganza senza tempo con il comfort abitativo moderno e offre ampio spazio per le vostre idee. Costruita intorno al 1900 con metodi di costruzione solidi e di alta qualità, la facciata in mattoni di ispirazione classica con accenti bianchi riflette lo stile architettonico dello Storicismo, uno stile che lascia un'impressione duratura. All'interno, troverete planimetrie ben progettate, stanze luminose e soffitti alti circa 2,90 m, che enfatizzano la sensazione di spaziosità e apertura. Il punto forte del piano terra è l'ampia zona giorno e pranzo, che, con il suo design aperto e il camino, costituisce il cuore accogliente della casa. Ampie finestre, tapparelle elettriche e la veranda riscaldata garantiscono un ambiente particolarmente piacevole e molta luce naturale in tutto il piano terra. La cucina offre ampio spazio per la creatività culinaria e la vita familiare. Su questo piano sono disponibili due bagni separati per gli ospiti: uno per le donne e uno per gli uomini. Un ulteriore ripostiglio offre un'organizzazione pratica per la vita quotidiana. Un'elegante scala in legno conduce al piano superiore, che vanta tre camere da letto, ciascuna con il proprio bagno privato. Questa rara caratteristica garantisce comfort, privacy e finiture di alta qualità. La camera da letto principale comprende anche una zona spogliatoio e l'accesso diretto alla soffitta parzialmente ristrutturata. La proprietà dispone di un seminterrato completo che offre un ampio spazio riscaldato utilizzabile con allacciamento elettrico ad alta tensione, luce naturale e accesso indipendente al giardino, ideale per un laboratorio, un'area fitness, un ripostiglio o un ufficio domestico. La casa è riscaldata da un moderno riscaldamento a pavimento, combinato con pannelli solari termici e un serbatoio di accumulo per l'acqua calda. Sono disponibili da due a tre posti auto esterni per i vostri veicoli, di cui uno con una wallbox per veicoli elettrici. La connessione internet in fibra ottica è già collegata alla casa e può essere attivata su richiesta. Questa casa combina fascino architettonico e comfort funzionale: perfetta per chi cerca spazi ampi e un ambiente abitativo a prova di futuro. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita personalizzata oggi stesso.

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25096042b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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