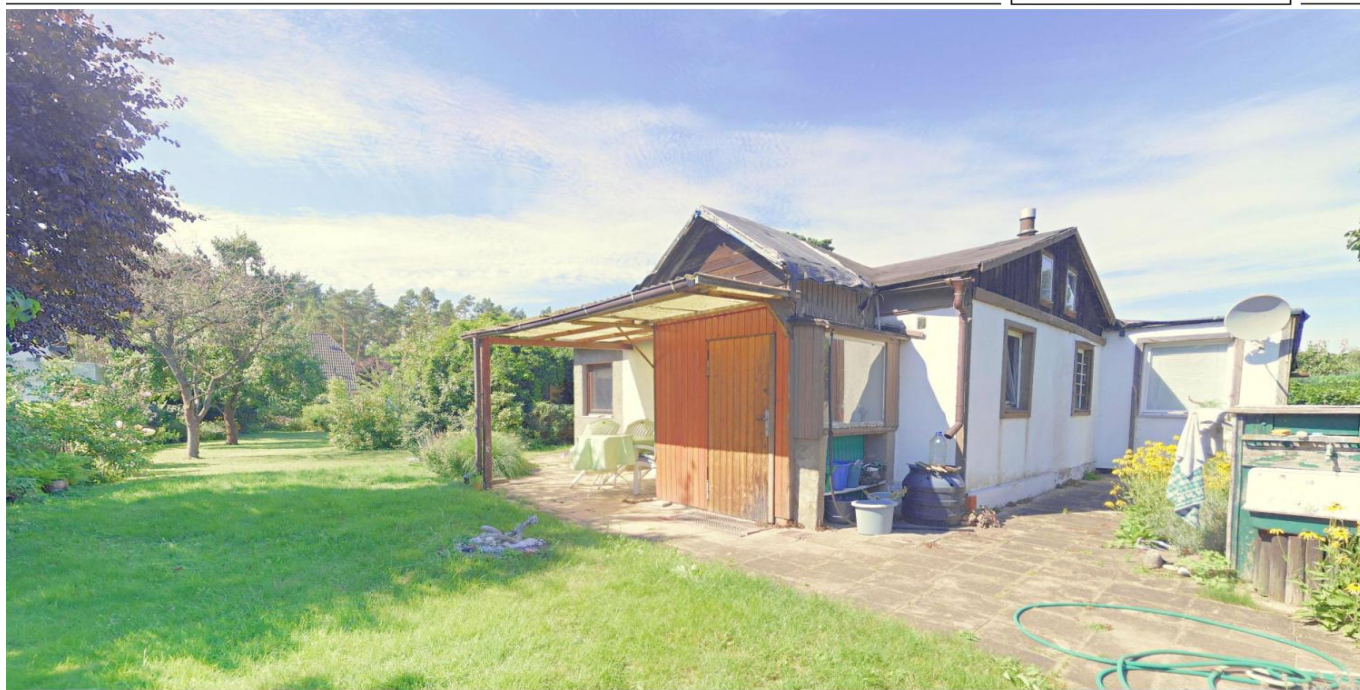


Ludwigsfelde

# Ampio terreno edificabile o giardino paradisiaco per nuove idee abitative in una splendida posizione a Ludwigsfelde

Codice oggetto: 25096049



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

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.045 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

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

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## A colpo d'occhio

|                |          |                        |                                                                           |
|----------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto | 25096049 | Prezzo d'acquisto      | 339.000 EUR                                                               |
|                |          | Tipo di oggetto        | Trama                                                                     |
|                |          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## Una prima impressione

Questa offerta è rivolta a chi cerca un terreno edificabile spazioso e ben curato in una posizione attraente a Ludwigsfelde. Con una superficie di circa 1.045 m<sup>2</sup>, il terreno offre diverse possibilità per la realizzazione di progetti residenziali personalizzati e la sua forma rettangolare lo rende particolarmente flessibile nel suo utilizzo. È dotato di allacciamento alla rete fognaria e alla rete elettrica. L'acqua è attualmente fornita tramite un pozzo (profondo 19 metri). Gli allacciamenti del gas e dell'acqua sono disponibili in strada. Un cavo in fibra ottica è già installato sulla proprietà. Attualmente, sul terreno è presente una spaziosa casetta da giardino, composta da soggiorno, camera da letto, cucina e bagno. Questa può essere utilizzata come alloggio temporaneo durante la fase di costruzione o per idee di design personalizzate. Il giardino è curato con cura e presenta pochi alberi. La proprietà comprende diversi capannoni contenenti una varietà di attrezzature da giardinaggio. È importante notare che gli edifici esistenti non contengono amianto, garantendo un'occupazione sicura. Poiché il permesso di costruire viene valutato ai sensi dell'articolo 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB), la flessibilità nella pianificazione e realizzazione del proprio progetto edilizio è particolarmente elevata. Il testo esatto relativo ai permessi di costruire è riportato nella lettera dell'Ufficio per lo Sviluppo Urbano di Ludwigsfelde del 31 luglio 2025; si prega di consultare la sezione "Caratteristiche". La posizione dell'immobile offre un'eccellente infrastruttura. Ludwigsfelde vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, la vicinanza a negozi, scuole e asili, nonché una vasta gamma di attività per il tempo libero. Il rapido accesso al centro di Berlino e ai dintorni è un ulteriore vantaggio di questa posizione. Nel complesso, questo terreno edificabile rappresenta una rara opportunità per chiunque cerchi un immobile residenziale spazioso e ben sviluppato a Ludwigsfelde e desideri realizzare i propri sogni abitativi. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Convincetevi personalmente del potenziale di questo immobile durante una visita in loco.

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## Dettagli dei servizi

- 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."

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## 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: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25096049 - 14974 Ludwigsfelde

## 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)