

Ludwigsfelde – Genshagen

# Massiv gebautes Ferienhaus auf großem, sonnigen Grundstück vor den Toren Berlins

CODE DU BIEN: 25096013b



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

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.435 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25096013b
Surface habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 37 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2034	Consommation d'énergie	84.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



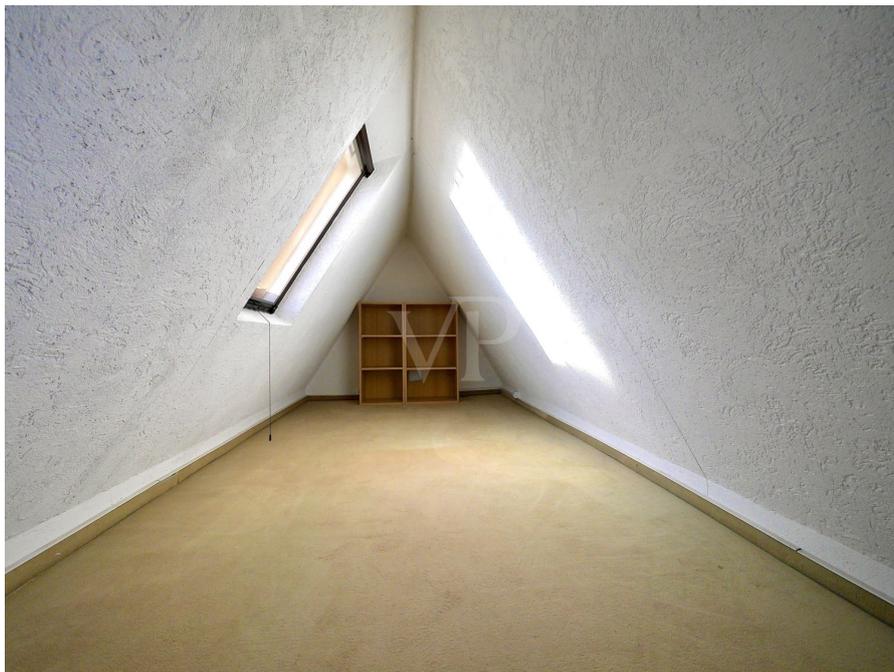
CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



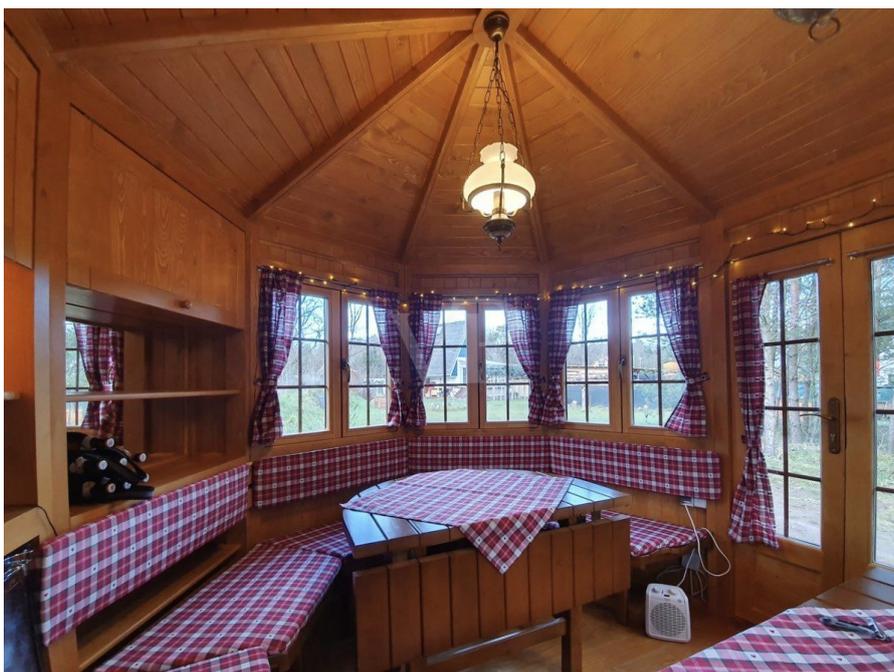
CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Une première impression

Willkommen in diesem gemütlichen Ferienhaus vor den Toren Berlins, das 1989 in massiver Bauweise errichtet und umfangreich modernisiert wurde. Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Ferienhaus mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 93 m<sup>2</sup>. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.435 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz zum Entspannen und zum Genießen der Natur.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße direkt am Wald in der Nähe von Großbeeren und besticht durch ihre gute Ausstattung.

Eine Besonderheit des Hauses ist die Ausstattung mit einer effizienten Luft-Wärme-Pumpe.

Das Ferienhaus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Eingangsbereich, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und Wintergarten sowie Bad mit Dusche. Vom Wintergarten gelangen Sie in den Garten mit Außenterrasse. Eine Sambatreppe führt in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Schlafzimmer und ein offener Arbeitsbereich, von dem aus Sie weiter in den ausgebauten Spitzboden gelangen, der als weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann.

Im ca. 12,5 m<sup>2</sup> großen, von außen zugänglichen Keller gibt es einen Hauswirtschaftsraum mit WC und Vorratsraum.

Der gepflegte, großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber. Die Einfriedung und eine üppige Heckenbepflanzung bieten im Sommer einen natürlichen Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein charmantes Gartenhäuschen, welches im Sommer für gemütliche Stunden mit der ganzen Familie oder Freunden genutzt werden kann.

Aufgrund der Lage und der Größe des Grundstücks eignet sich dieses Ferienhaus hervorragend, um dem Alltag zu entfliehen und die Ruhe fernab des städtischen Trubels zu genießen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Détails des commodités

Freizeit- Erholungsgrundstück, KEIN BAULAND!

Dieses Grundstück verfügt über eine Postadresse, eine Anmeldung als Dauerwohnsitz ist nicht möglich.

### AUSSTATTUNG

- solide Zaunanlage mit elektrischem Zufahrtstor
- Wintergarten
- Luft-Wärme-Pumpe
- gepflegte Einbauküche mit Elektrogeräten
- separater Kellerzugang im Garten
- großzügiger, gepflegter Garten mit Gerätehaus und Holz-Gartenhaus

### MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN:

2021/2022:

- Elektrisches Zufahrtstor (5m Doppeltor und 1m Tür)
- 360 m<sup>2</sup> Wald wurden in Gartenland umgewandelt
- Kellerabgang (kompletter Aufbau, Wärmedämmung, Verkleidung inkl. Außentür)
- Umbau Gartenwasseranschluss
- Tiefbrunnen mit Pumpe (17 m tief)

2020:

- Zaunanlage (Betonzaunfelder inkl. Pfosten und Dächer 30 m)
- Bad (Geberit, Grohe, Badmöbel, Fenster, altersgerecht)

2019:

- Gartenholzhaus 3,45 m x 4,45 m (Echt-/Massivholz inkl. Einbaumöbel)

2018:

- Wohn- und Küchenbereich (Dämmung, Wände neu, Echtholzparkett, Panoramafenster, Einbauküche)
- Zentralheizung (Luft-Wärme-Pumpe mit 10 Heizkörpern)

2017:

- Zaunanlage (Betonzaunfelder inkl. Pfosten und Dächer 50 m)
- Wintergarten 3,5m x 4,5m (Holzboden)

**CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen**

## Tout sur l'emplacement

Südlich von Berlin liegt der kleine Ortsteil Genshagen, ein ehemaliges Gutsdorf, das heute zur Gemeinde Ludwigsfelde zählt. Der Ort liegt etwa 9 km südlich von Berlin und 17 km östlich von Potsdam. Genshagen grenzt im Norden an Großbeeren, im Nordosten an Blankenfelde-Mahlow und im Südwesten an die Gemeinde Ludwigsfelde. Der Ort besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die vom Genshagener Forst umgeben sind. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Preußenpark und mit der 2006 eröffneten Kristalltherme ein neuer Anziehungspunkt für Genshagen und Ludwigsfelde. Zu den Sehenswürdigkeiten gehört auch das Schloss Genshagen, welches heute im Besitz der Stiftung Genshagen ist. Auf dem ehemaligen Gutsbesitz ist heute der Automobilkonzern Daimler-Benz angesiedelt. Hier werden vorwiegend Kleintransporter gefertigt, das Unternehmen ist einer der größten Arbeitgeber Brandenburgs. Unter Einbeziehung der umliegenden Ortschaften gibt es eine moderne und gut ausgebaute Infrastruktur, Schulen, Kindertagesstätten, diverse Supermärkte und Handelseinrichtungen, Ärzte, Apotheken, Post und Banken. Gute Restaurants runden das Angebot ab.

Die Berliner Innenstadt ist in ca. 40 Autominuten, die Potsdamer Innenstadt in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Anbindung des Ortes an den Individualverkehr ist über zwei Anschlussstellen an die vierspurig ausgebaute B 101 und den Berliner Ring hervorragend gewährleistet. Vom Bahnhof Großbeeren besteht mit der Regionalbahn RE4 eine direkte Verbindung nach Wismar - Berlin - Luckenwalde - Jüterbog. Zudem besteht Anschluss an die Bahnstrecke Berlin - Leipzig - München und an den Berliner Autobahnring. Die umliegenden Orte sind mehrmals täglich mit Buslinien zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 84.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

### 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.

CODE DU BIEN: 25096013b - 14974 Ludwigsfelde – Genshagen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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