



Objektnummer 800

**Ludwigsfelde - Teilmodernisierter Altbau, großes Grundstück, viel Neben- bzw. Abstellfläche...**

## **Eckdaten**

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
Online ansehen

<b>Wohnfläche</b>	<b>219,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>6.341,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>40,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfront</b>	<b>35,0</b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,5</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Wohn / Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>22,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1947</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2004</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Fertigparkett</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Rolladen</b>	
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausbaustufe</b>	<b>Ausbauhaus</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.09.2026</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>122,38</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1947</b>

## **Objektbeschreibung**

estateMoments GmbH

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer Stichstraße der ruhig gelegenen Waldsiedlung des Ludwigsfelder Ortsteils Genshagen. In unmittelbarer Nachbarschaft des gewachsenen Wohngebiets befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. Die Bebauung ist nicht nur geprägt von Bestandsbauten, sondern auch von Neubauten. In Ludwigsfelde gibt es alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In den Ortskern gelangt man in nur etwa zehn Autominuten. Fußläufig in ca. fünf Minuten befinden sich Bushaltestelle der Linien Nr. 710 (S-Bahnhof 'Buckower Chaussee Berlin' nach Ludwigsfelde S.-Allende-Straße über Bahnhof Ludwigsfelde) und 720 (Ludwigsfelde Birkengrund nach S-Bahnhof Blankenfelde). Vom Bahnhof Birkengrund besteht eine gute Anbindung an Berlin sowie Anschluss an die Buslinien: 701, 702, 707 und 709. Der Bahnhof Ludwigsfelde ist auch Haltestation zwischen Potsdam, Berlin und dem Flughafen Schönefeld. Die Autobahnanschluss A10 ist ca. 10 Fahrminuten entfernt und kreuzt die Bundesstraße 101. Ludwigsfelde ist umgeben von der Ahrensdorfer Heide, der Siethener Heide am Landschaftsschutzgebiet (LSG) Pechpfuhl, der Genshagener Heide, der Damsdorfer Heide und der Ludwigsfelder Heide. Die Umgebung lädt somit zum Wandern und Erholen ein. Die Kristall Saunatherme im Ortskern Ludwigsfelde bietet darüber hinaus weitere Vergnügungsmöglichkeiten.*

## **Objektbeschreibung**

*Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem großen Grundstück in Ludwigsfelde-Genshagen (bei Berlin) und wurde in den Jahren kontinuierlich modernisiert (Dacherneuerung, Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, Heizungserneuerung und Einbau neuer Fenster). Der bauliche Zustand des Hauses ist gut und das Erscheinungsbild neuwertig bzw. optisch ansprechend. Die Besonderheit bei diesem Haus ist, dass es aktuell aus drei getrennten Wohneinheiten besteht und sich deswegen gut als Mehrgenerationenwohnhaus eignet. Es ist jedoch auch möglich, die drei Wohneinheiten baulich zu verbinden.*

*Mitverkauft werden unter anderem ein Garagengebäude (bis zu fünf PKW-Stellplätze). Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über eine überdachte Terrasse mit Südostausrichtung.*

*Das Gesamtgrundstück ist sehr weitläufig und im Garten mit einem kleinen Holzhäuschen und einem Freisitz ausgestattet.*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- Zentralheizung (Gas)
- Fußbodenheizung im Hauptbad,
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC (Wohnung 1)
- Tageslichtbad mit Dusche und WC (Wohnung 2+3)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden
- Dachdämmung
- DSL-Anschluss
- Einbauküche(n) mit Elektrogeräten
- Teilunterkellerung
- etc.

## **Sonstiges**

*Gerne lassen wir Ihnen für diese Immobilie bei Vorlage einer Kontaktformularanfrage mit Ihrem Vor- und Nachnamen, Ihrer Wohnanschrift, Ihrer Telefonnummer sowie Email-Adresse, ein ausführliches Exposé mit ergänzenden Angaben (z. B. Grundriss, zusätzliche Fotos und zusätzliche Informationen) zukommen. Unsere Exposés enthalten zudem die Anschrift der Immobilie, damit es Ihnen möglich ist, sich zunächst einen Eindruck von der konkreten Lage zu verschaffen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese sowie unser Impressum finden Sie auf unserer Internetseite: [www.estate-moments.de](http://www.estate-moments.de). Dieses Verkaufsangebot ist an Kaufinteressenten gerichtet. Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrags entsteht unser Anspruch auf Zahlung der genannten Provision somit gegenüber dem Käufer. Darüber hinaus sind vom Käufer auch die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6 % und in Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren (ca. 2 % des Kaufpreises) zu bezahlen.*

*Laut Verordnung Nr. 524/2013 der Europäischen Union (EU) sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, auf unserer Internetseite im Impressum und bei Verkaufs- oder Vermietungsangeboten einen Hinweis auf die Online-Streitschlichtungsstelle aufzunehmen, die unter der folgenden Adresse zu finden ist: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr).*

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)



**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)

**estateMoments GmbH**

Flottwellstraße 20, D-10785 Berlin-Tiergarten

Tel. +49 (30) 2000441-0, berlin (at) estate-moments.de

<https://estate-moments.de>  
[Online ansehen](#)