

Ludwigsfelde - Genshagen

Stilvolles Mehrfamilienhaus mit historischem Charme, PV-Anlage und vielseitigem Potenzial

CODE DU BIEN: 26490001



PRIX D'ACHAT: 648.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 393 m² • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 767 m²

CODE DU BIEN: 26490001 - 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: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26490001
Surface habitable	ca. 393 m ²
Pièces	14
Année de construction	1880

Prix d'achat	648.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 393 m ²

CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.05.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	303.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1880

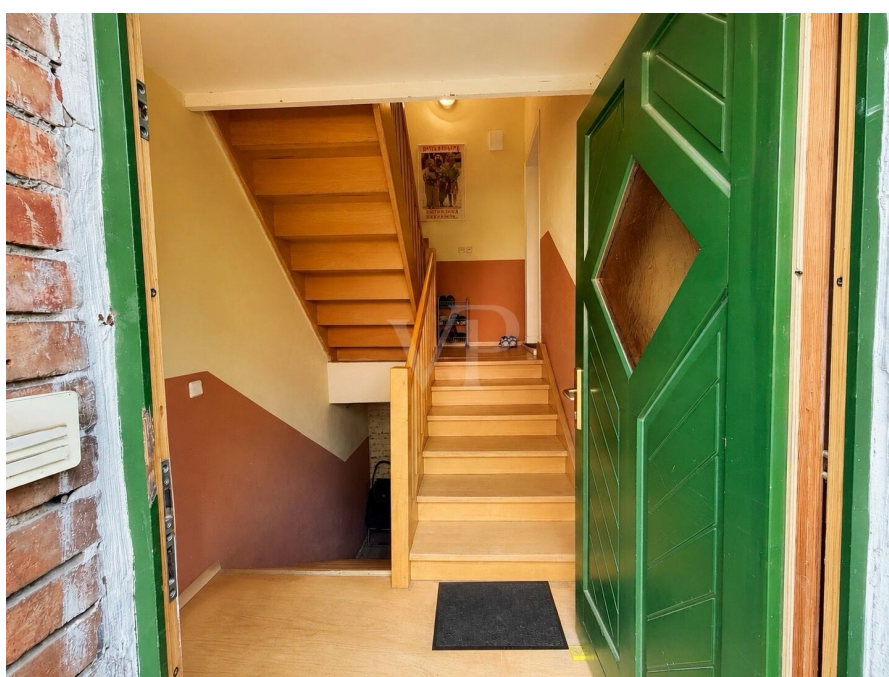
CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

La propriété



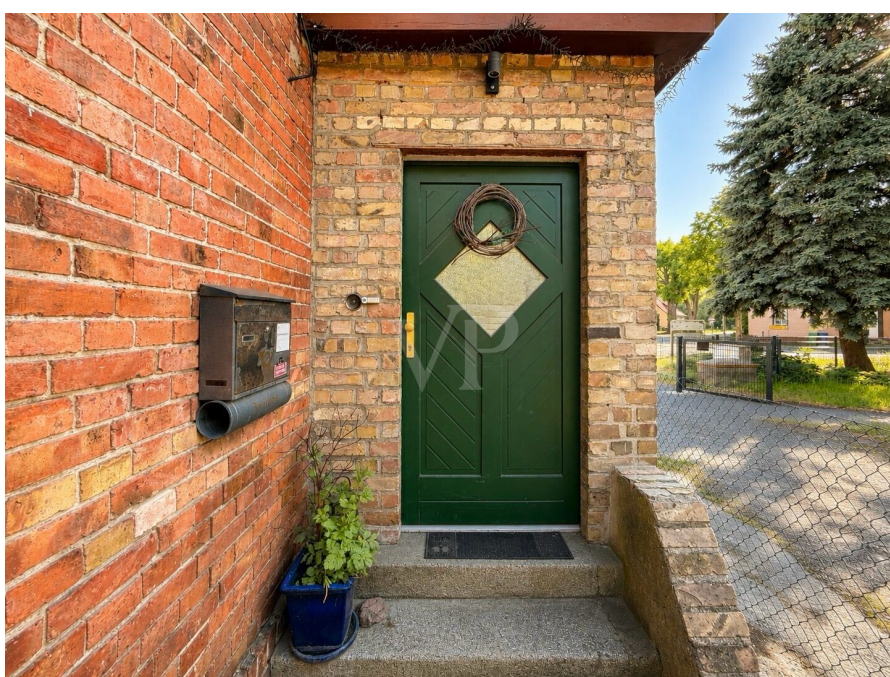
CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Une première impression

Im gewachsenen Ortskern von Genshagen präsentiert sich diese charaktervolle Immobilie mit historischer Klinkerfassade, großzügigen Wohnungsstrukturen und besonderem Altbaucharme. Das ursprünglich im 19. Jahrhundert errichtete Gebäude wurde über viele Jahre hinweg fortlaufend modernisiert und vereint heute den Charakter eines historischen Wohnhauses mit attraktivem Entwicklungspotenzial im Berliner Umland.

Die angebotene Teilfläche A umfasst nach geplanter Grundstücksteilung voraussichtlich ca. 767 m² Grundstücksfläche. Die Teilung wurde bereits vorbereitet, ist derzeit jedoch noch nicht vollzogen.

Das teilunterkellerte Gebäude verfügt aktuell über vier baulich voneinander getrennte Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 393,22 m². Ergänzt wird die Immobilie durch einen weiteren, derzeit eigengenutzten Wohnbereich, der nach Verkauf frei übergeben wird.

Zusätzlich bietet die bestehende Gebäudestruktur weiteres Potenzial: Die Wohnungen A und A2 verfügen derzeit über einen gemeinsamen Eingangsbereich und könnten perspektivisch stärker separiert werden. Auch die heutige Wohnung D/E entstand ursprünglich aus zwei separaten Wohneinheiten.

Seit Ende der 1990er Jahre wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter unter anderem Dachsanierung, Elektrik, Bäder, Fenster sowie die Heizungsanlage. Ergänzt wird die Immobilie durch eine im Jahr 2025 installierte Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher mit ca. 20 kWh.

Hinter dem Haus befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche mit idyllischem Charakter und gewachsenem Grünbestand.

Aktuelle IST-Mieteinnahmen:

(ohne eigengenutzte Wohnung)

- Nettokaltmiete: ca. 28.155,00 € / Jahr
- Gesamtjahreseinnahmen inkl. Vorauszahlungen: ca. 47.558,00 €
- Faktor (IST): ca. 23,0
- Rendite (IST): ca. 4,34 %

SOLL-Mieteinnahmen:

Bei einer marktüblichen Nettokaltmiete von ca. 10,00 € bis 12,00 € / m² ergeben sich folgende potenzielle Jahresnettokaltmieten:

- ca. 47.186,40 € / Jahr (bei 10,00 € / m²)
- ca. 56.623,68 € / Jahr (bei 12,00 € / m²)
- Faktor (SOLL): ca. 13,7 bis 11,4
- Rendite (SOLL): ca. 7,28 % bis 8,74 %

Die Lage innerhalb des gewachsenen Ortskerns von Genshagen überzeugt durch ihre gute Anbindung an Berlin, Potsdam und den Berliner Ring. Die Kombination aus historischem Gebäudebestand, individueller Architektur, Photovoltaikanlage und weiterem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer besonderen Kapitalanlage im Berliner Umland.

Haben Sie Interesse an einer charmanten Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Détails des commodités

2025: Installation einer Photovoltaikanlage inklusive Batteriespeicher (ca. 20 kWh)

ca. 2009–2010: Erneuerung der Heizungsanlage (Therme und Kessel)

ca. 1990er- bis 2000er-Jahre: Teilweise Modernisierung der Bäder

ca. 1997–1999: Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, u. a. Elektrik, Leitungssysteme, Dacheindeckung und Fenster

- Teilunterkellertes Massivgebäude
- Die Baujahresangabe basiert auf einer Schätzung und wurde vom Energieausweis übernommen
- Vier baulich voneinander getrennte Wohneinheiten
- Klassische AltbauDetails wie hohe Decken und teilweise originale Dielenböden
- Holzfenster mit Doppelverglasung, im Erdgeschoss teilweise manuelle Rollläden
- Teilweise vorhandene Kaminöfen
- Gaszentralheizung; teilweise Fußbodenheizung vorhanden
- Gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich mit gewachsenem Grünbestand
- Eigene Balkon- und Terrassenflächen für einzelne Wohneinheiten vorhanden
- Die Teilung der angebotenen Teilfläche ist derzeit noch nicht vollzogen; die Grundstücksteilung wurde bereits vorbereitet

CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26490001 - 14974 Ludwigsfelde - Genshagen

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26490001 - 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

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

www.von-poll.com