

Exposé

Wohnung in Ludwigsfelde

**provisionsfrei - stilvoll - naturnah : Wohnjuwel mit
perfekter Infrastruktur**



Objekt-Nr. OM-331685

Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Ziegler

Steinebergstraße
14974 Ludwigsfelde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	101,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	471 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohnungen.

Die Wohnfläche besteht im Rahmen einer praktischen Raumaufteilung aus

- Schlafzimmer,
- Kinderzimmer,
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon,
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gäste-WC
- Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer - kann bei Bedarf in eine offene Wohnküche umgestaltet werden (Trockenbau).
- Flur mit Garderobennische

Außerdem gehören ein Kellerraum und ein eigener PKW-Stellplatz mit ausreichend Platz für einen großen Kombi/SUV zur Wohnung.

Zur allgemeinen Nutzung steht ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnung ist WG-geeignet (Sondermietmodelle sind möglich).

Ausstattung

Die Wohnung ist in den vergangenen Jahren umfangreich saniert und modernisiert worden. Folgende Maßnahmen sind u.a durchgeführt worden:

- vollständige Modernisierung des Hauptbades (Sanitärobjekte, Wand- und Bodenbeläge)
- hochwertige Fliesen- und Parkettböden (innen und außen)
- Umrüstung der Außenrolladen auf Motorsteuerung (per Smart-Home bedien- und programmierbar)
- Erneuerung der Schalter und Steckdosen
- Innenfensterbänke (Granit)

Im Jahr 2023 ist eine neue zentrale Brennwerttherme installiert worden.

Derzeit ist VDSL mit 250 MBit/s verfügbar. Glasfaser liegt bereits am Haus an.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Im o.g. Hausgeld sind 66 € für die Instandhaltungsrücklage enthalten.

Das Angebot richtet sich sowohl an Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Aufgrund der konstant hohen Nachfrage sind Wohnungen in Genshagen sehr begehrt. Die Nachfrage übersteigt das Angebot. Kaufpreise und Mieten steigen stetig an.

Anfragen mit Bonitätsnachweis bzw. Finanzierungszusage werden bevorzugt behandelt.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

ACHTUNG: Es handelt sich um ein zeitlich befristetes Angebot.

Lage

Genshagen ist ein Ortsteil der Stadt Ludwigsfelde und liegt ca. 10 km vom südlichen Berliner Stadtrand entfernt. Die Landeshauptstadt Potsdam liegt etwa 13 km entfernt.

Der Ort ist durch seinen ländlichen Charakter geprägt, aber durch die unmittelbare Nähe zu Ludwigsfelde und Großbeeren infrastrukturell gut erschlossen.

Das Objekt selbst befindet sich in im gepflegten und ruhig gelegenen Wohnpark "Genshagener Forst" in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.

Der Autobahnanschluss „Genshagen“ (A10, Berliner- Ring) ist schnell erreichbar.

Mit der Bahn erreichen Sie in jeweils 13 Minuten sowohl Berlin Südkreuz als auch den Flughafen BER.

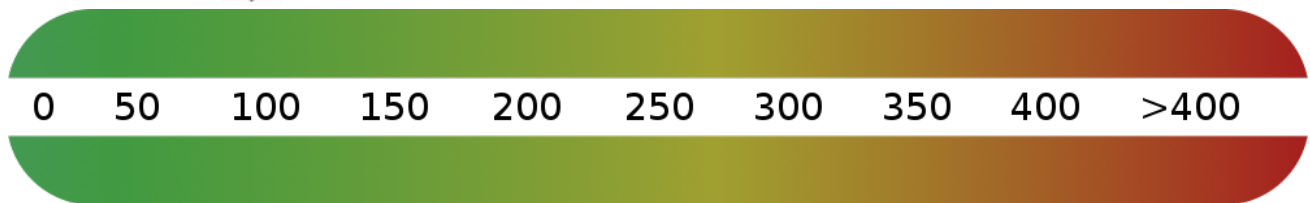
Fußläufig sind das Schloss, der Gutshof, das Gut (Reitsportanlage), ein Sportplatz, eine Kita, Bushaltestellen, ein Restaurant, ein Baumarkt, ein Bäcker, ein Café sowie idyllische Waldwanderwege erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	97,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



WZ mit Zugang zum Südbalkon...

Exposé - Galerie



...und Durchreiche zur Küche



✦ KI-generierter Inhalt

großes helles Schlafzimmer



Schlaf-/Kinderzimmer Büro

Exposé - Galerie



Wannenbad mit Fenster



hochwertige Sanitärobjekte

Exposé - Galerie



Küche



Flur mit Garderobennische



Fensterbänke aus Granit

Exposé - Galerie



Südansicht

Exposé - Galerie

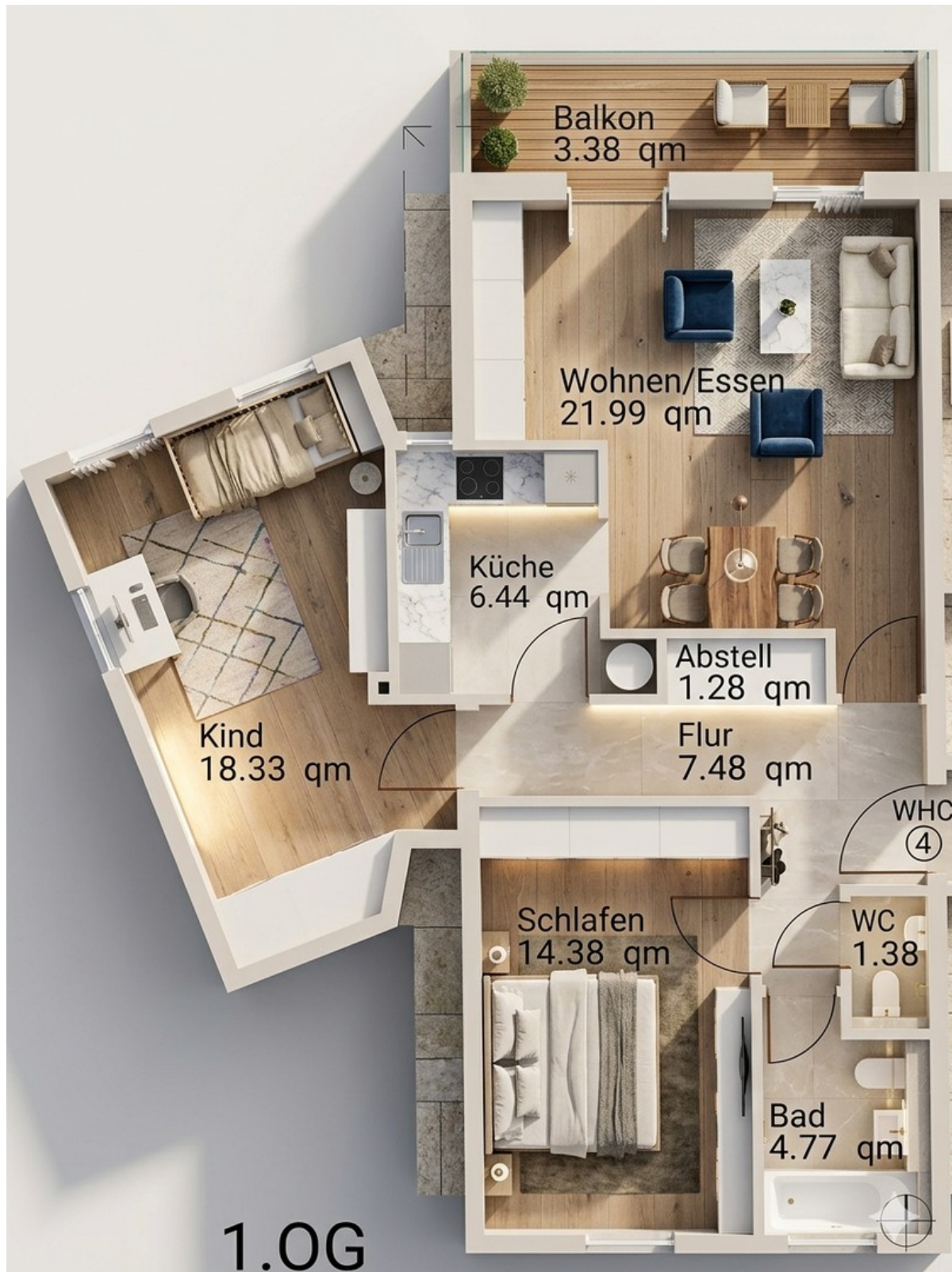


idyllische Waldwanderwege



gepflegter Schlosspark

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung