Ludwigsfelde

Großzügiges Baugrundstück in schöner Lage im Ludwigsfelder Flussviertel, flexibel bebaubar

Objektnummer: 26490002



KAUFPREIS: 300.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1045 m^2

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26490002

Kaufpreis	300.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Die Immobilie



Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Ein erster Eindruck

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf ein großzügiges und gepflegtes Baugrundstück in der attraktiven Lage legen. Das Grundstück befindet sich im beliebten Ludwigsfelder Flussviertel. Mit einer Fläche von ca. 1.045 m² bietet das Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur Realisierung individueller Wohnprojekte und ist durch seinen rechteckigen Zuschnitt besonders flexibel nutzbar.
Das 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.
Es ist erschlossen mit Abwasser und Strom. Die Wasserversorgung erfolgt aktuell über einen Brunnen (19 Meter tief). Gas sowie Wasser liegen in der Straße. Es befindet sich bereits ein Glasfaserkabel auf dem Grundstück.

Auf dem Grundstück steht derzeit eine geräumige Laube, die über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad verfügt. Diese kann als Übergangslösung während der Bauphase oder für individuelle Gestaltungsideen genutzt werden. Der Garten zeichnet sich durch einen liebevoll gepflegten Zustand aus und weist eine geringe Anzahl an Bäumen auf. Zum Grundstück gehören diverse Schuppen mit einer Vielzahl an Gartengeräten. Es ist zu betonen, dass in den Bestandsgebäuden kein Asbest verbaut ist, was eine unbedenkliche Nutzung ermöglicht.

Da die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, ergibt sich ein besonders hohes Maß an Flexibilität bei der Planung und Umsetzung des eigenen Bauvorhabens.

Der genaue Wortlaut zur Bebaubarkeit ist dem Schreiben des Fachdienstes Stadtentwicklung Ludwigsfelde vom 31.07.2025 zu entnehmen, siehe bitte „Ausstattung".

Die Lage des Grundstücks bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ludwigsfelde überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie ein vielseitiges Freizeitangebot. Auch die schnelle Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt sowie des Umlandes stellt einen weiteren Vorteil dieses Standorts dar.
Insgesamt ist dieses Baugrundstück eine seltene Gelegenheit für alle, die nach einem großzügigen und gut erschlossenen Wohngrundstück in Ludwigsfelde suchen und ihre Wohnideen verwirklichen möchten.

Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir

Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Vorstellung vor Ort selbst von den Potenzialen dieses Angebots.

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Ausstattung und Details

- 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."

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Sonstige Angaben

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.

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.

Objektnummer: 26490002 - 14974 Ludwigsfelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cindy Sombeek & Philipp Sombeek

Karl-Marx-Straße 22, 14532 Kleinmachnow
Tel.: +49 33203 - 80 379 0
E-Mail: kleinmachnow@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com