

Ludwigsfelde – Gröben

## „Landloft“ – Architektenhaus – Wohnen und Arbeiten im Pferdeland Teltow-Fläming

????????? ??????????: 25096023



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 182,94 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5 • ?????? ????: 923 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ??? ??????

|                       |                                             |                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25096023                                    | ????? ???????         | 895.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 182,94 m <sup>2</sup>                   | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????                       |                       |                                                                                       |
| ?????????             | 3.5                                         |                       |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 2                                           | ????? ??????????????  | 2025                                                                                  |
| ???????????           |                                             | ?????????             | ???????                                                                               |
| ???????????           | 2                                           | ???????????????       |                                                                                       |
| ????? ??????????????  | 2017                                        | ????????????????????? | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ?????? ?????????????? | 4 x ??????????????<br>?????? ?????????????? | ??????                |                                                                                       |
|                       |                                             | ????????              | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????                        |

???????? ??????????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 46.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.07.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017          |



???????? ?????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????





???????? ??: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ?????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????





???????? ?????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????





???????? ?????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



???????? ??????????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ?????????





???????? ?????????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ????????





???????? ?????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

## ??? ?????? ?????????

In nur etwa 25 Autominuten südlich von Berlin und Potsdam erreichen Sie dieses beeindruckende 923 m<sup>2</sup> große Hof- und Gartengrundstück. Eingebettet in den geschützten Naturpark Nuthe-Nieplitz, bietet es eine ruhige, naturnahe Umgebung. Die Lage schafft einen faszinierenden Kontrast zur urbanen Dichte der Städte und lädt ein, die Natur in ihrer ganzen Schönheit zu genießen. Ein Ort, der Ruhe, Natur und Weite verbindet.

Von der Straße aus gelangen Sie über einen gepflasterten Eingangshof auf das Grundstück, der im Stil der historischen Dreiseitenhöfe in der Nachbarschaft gestaltet wurde. Dies spiegelt sich in der Hofbebauung und den verwendeten Baumaterialien wider. Über eine breite Feldsteintreppe erreichen Sie das Haupthaus, das etwa einen Meter über dem Terrain gebaut wurde, um den weiten Landschaftsblick zu verstärken.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus, das im Jahr 2017 entstanden ist, vereint auf harmonische Weise moderne Bauqualität mit traditionellen Elementen und besticht durch seine hochwertige Verarbeitung sowie eine flexible Grundrissgestaltung. Mit etwa 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet diese Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen, Arbeiten und Entfalten.

Das massiv gebaute Haus verbindet moderne Energieeffizienz mit charmanten Details. Die Energieeffizienzklasse A sorgt für niedrige Betriebskosten, während im Inneren eine harmonische Mischung aus historischen Holz-Balken und Sichtbeton in den Decken eine besondere Atmosphäre schafft. Große Fenster mit 3-fach-Verglasung und Rollläden lassen viel Licht ins Zuhause. Die Ausrichtung nach Südwesten ermöglicht es, den wechselnden Sonnenlicht-Rhythmus auf subtile Weise zu erleben. Für nachhaltige Energie sorgen eine Solarthermie-Anlage, eine Fußbodenheizung sowie ein zweiseitiger Grundofen, der optional über eine regulierbare Öffnung im Dachgeschoss zusätzliche Wärme spenden kann. Ein Glasfaseranschluss liegt vor.

Das Herzstück dieses Hauses bildet das Erdgeschoss mit seinem großzügigen offenen Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die Terrasse und den Garten übergeht. Zudem gibt es ein kleines Homeoffice, ein barrierefreies Duschbad, eine zeitlose Küche sowie eine praktische Küchenkammer. Warme Echtholz-Eichendielen und Lehmputz an Decken und Wänden schaffen eine gemütliche Atmosphäre.



Über eine breite Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das durch seine sichtbare Zimmermannskonstruktion besticht. Hier befinden sich zwei Lofträume zum Wohnen und Schlafen, eine Ankleide, der Hauswirtschaftsbereich sowie ein Wannenbad. Die versetzte Holz-Glas-Fassade bietet zudem einen wunderbaren Blick auf die unverbaubare Landschaft.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 60 m<sup>2</sup> große, beheizbare Remise, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Büro, Gästehaus, Sauna oder Fitnessraum bietet, sowie durch eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Werkstatt, die als Wirtschaftsgebäude oder Kellerersatzraum dient.

Der gepflegte Außenbereich ist liebevoll gestaltet: Der sogenannte „Ruinenhof“ mit Sitzmauern und einer U-förmigen Ziegelwand dient als windgeschützter Rückzugsort und wird ergänzt durch einen kleinen, geschützten Patiohof sowie überdachte Nischen, die sowohl für sonnige als auch für schattige Aufenthalte genutzt werden können. Die Grundstücksgrenze ist mit historischem Ziegelmauerwerk, Hecken und einem Staketenzaun eingefasst. Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern sorgt für eine behagliche Stimmung, während die Dachentwässerung über zwei Rückhalte- und Sickerschächte im Hof- und Gartenbereich erfolgt. Zudem sind zwei Gartenwasseranschlüsse vorhanden. Für Fahrzeuge steht ausreichend Platz zur Verfügung, und es besteht die Möglichkeit, einen großen Carport zu errichten.

Dieses Haus vereint auf harmonische Weise Alt und Neu, hochwertiges Handwerk, authentische Materialien und moderne Wohnqualität. Es ist ein Zuhause mit Charakter und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, das durch seine besondere Atmosphäre und individuelle Gestaltung besticht.

??????? ???????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

??????????????? ??? ????????

#### WOHNHAUS

- Energieeffizienzklasse A
- Architektenhaus, massiv gebaut mit Hochlochziegeln und historisch farbigen Vollziegeln verblendet (Fassadenstärke: 46–53 cm)
- flexible Grundrissgestaltung (bis zu 6 Zimmer optional)
- in zwei eigenständige Wohnungen teilbar, somit geeignet für Mehrgenerationen
- Erdgeschoss: seniorengerecht mit breiten Türen, ohne Türschwellen, mit bodenebener Dusche
- Dachdeckung - profiliertes, beschichtetes Stahlfeinblech
- Decken - Mischung von historischen Holz-Deckenbalken, Sichtbeton und geputzten Beton (Lehmputz)
- Holzfenster mit 3-fach-Verglasung und teilweise elektrischen Rollläden
- verglaste Zimmermannskonstruktion im Dachgeschoss
- Hausausrichtung nach Südwest, die den jahreszeitlichen Sonnenlichtwechsel erlebbar macht
- Solarthermie
- vorwiegend Fußbodenheizung
- Grundofen als Kaminofen mit zweiseitigem Zugang
- Angenehme Zusatzwärme im Dachgeschoss durch regulierbare Öffnung über dem Grundofen im Loftbereich
- Zeitlose Küche mit großzügiger Eichen-Massivholzplatte, integriertem Keramikspülbecken und Induktionsherd
- Gegensprechanlage für beide Wohnebenen
- Glasfaseranschluss

#### AUSSENBEREICH

- Breites, doppelflügeliges Holztor (ca. 4,00 m breit)
- Carport an der gartenseitigen Grundstücksgrenze genehmigt, Platz für bis zu vier Fahrzeuge
- „Ruinenhof“ mit Sitzmauern, umgeben von einer U-förmigen Ziegelwand als idealem Windschutz
- Kleiner, geschützter Patiohof
- Überdachte Nischen für sonnige und schattige Aufenthaltsbereiche
- Grundstücksgrenzen aus historischen Ziegelmauern, gepflegten Hecken und traditionellen Staketenzaun
- Außenbeleuchtung teilweise mit Bewegungsmeldern
- zwei Gartenwasseranschlüsse (Wohnzimmerterrasse und im Patiohof)



- Dachentwässerung aller drei Gebäude erfolgt über zwei Rückhalte- und Sickerschächte im Hof- und Gartenbereich

#### REMISE

- ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- flexible Nutzung, z. B. als Büro, Gästehaus, Sauna, Fitnessbereich, ...
- Bauweise: Mauerwerk aus historischen Ziegeln auf durchgehender Betonplatte, Hofseitige Fassaden als gedämmte Holzständerkonstruktion, Flachdach begrünt
- Stützenfreier Großraum mit lichter Raumhöhe von ca. 2,20 m
- großflächige, sprossenfreie Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Kaminofen
- kleines Duschbad mit WC
- Sauna
- Elektrische und sanitäre Anschlüsse vorhanden

#### WERKSTATT

- ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nutzung als Wirtschaftsgebäude und Kellerersatzraum
- Bauweise: größtenteils mit recycelten Materialien und Bauelementen auf durchgehender Betonbodenplatte
- Dachöffnung vorhanden für Abluftrohr eines Werkstattofens
- Zwei Zugänge mit kleiner Terrasse
- Wintergartenraum mit raumhoher Glasfassade und Wärmeschutzverglasung
- Elektrische Anschlüsse vorhanden

#### PATIO

- ummauerter Ausbaubereich mit haustechnischer Rohinstallation (mögliche Wohnflächenerweiterung im EG um 35 m<sup>2</sup> und im DG um 24 m<sup>2</sup>)
- Leerrohre liegen vor
- Teil der ursprünglichen Baugenehmigung

??????? ???????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

## ??? ??? ??? ???????????

Der Gröbener Kietz ist eine der wenigen noch erhaltenen ursprünglich mittelalterlichen „Kietze“. Der Siedlungsbereich von Gröben wurde im Jahr 1170 erstmals erwähnt. Die ehemalige Fischersiedlung liegt zwischen dem historischen Dorf Gröben und den beiden Flüssen Nuthe und Nieplitz, die hier zusammenfließen. Der benachbarte Siethener See, der als Badensee genutzt wird, ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Gröben liegt etwa 7 Kilometer von Ludwigsfelde entfernt im Norden des Naturparks „Nuthe-Nieplitz-Niederung“ sowie etwa 15 Kilometer von der südwestlichen Stadtgrenze Berlins und etwa 20 Kilometer von der Landeshauptstadt Potsdam.

Das Dorf hat ca. 350 Einwohner, einschließlich einer Neubausiedlung aus den 1990er Jahren. Der Ort verfügt über eine bauhistorisch bedeutsame Kirche aus dem 13. Jahrhundert, ein Gestüt mit Reitanlage sowie einen in der Region bekannten Gasthof „Naase“. In der weitläufigen Wiesen- und Seenlandschaft des idyllischen Angerdorfs finden regelmäßig Filmaufnahmen deutscher Fernsehsender statt. Das Gelände bietet ideale Reitmöglichkeiten. Es befinden sich mehrere professionelle Reitställe im Ort und in den Nachbarorten.

Gröben ist seit 1997 ein Ortsteil von Ludwigsfelde. Neben dem Schulbus gibt es einen Rufbus-Service. Ludwigsfelde ist eine Stadt in Brandenburg, die sich durch eine günstige Lage und eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz auszeichnet. Im Laufe der Jahre hat sich die Stadt von einer landwirtschaftlich geprägten Region zu einem modernen Wirtschaftsstandort entwickelt. Sie verfügt über eine perfekte Verkehrsanbindung an den südlichen Berliner Ring und das Regionalbahnnetz sowie über vier große Gewerbeparks. Ludwigsfelde bietet das gesamte Spektrum der sozialen Infrastruktur mit Kitas, Schulen, beruflichen Ausbildungsmöglichkeiten, Ärzten, einem Krankenhaus, Einzelhandel und Freizeitangeboten wie einer Therme, einem Clubhaus und Sportanlagen.

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. , die Berliner City-West in ca. 30 min.

??????? ???????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 46.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



???????? ??????????: 25096023 - 14974 Ludwigsfelde – Gröben

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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