

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ludwigsfelde

**Neubau-Doppelhaushälfte (5 Zi.) mit Garten & Stellplatz  
– nur noch 1 verfügbar | nahe Berlin/Potsdam**



Objekt-Nr. **OM-421520**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.390 € + NK**

Hugoring 2a  
14974 Ludwigsfelde  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Nebenkosten	150 €
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Objektbeschreibung\*

Neubau; Besichtigung nach Absprache. - Tel. 0172 477 23 29

Adresse:

Hugoring 2a

Rousseau Park, 14974 Ludwigsfelde

Diese exklusive 5-Zimmer-Doppelhaushälfte mit insgesamt ca. 144 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche steht voraussichtlich ab dem 01.08.2026 zur Vermietung. Das ca. 250 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Raum für einen schönen privaten Außenbereich und ein angenehmes, entspanntes Wohnen. Perfekt für Familien mit Kindern.

Es handelt sich um eine Neubau-Doppelhaushälfte mit gehobener, zukunftsorientierter Ausstattung im Rousseau Park – Erstbezug.

Die Immobilie überzeugt durch ein modernes Energiekonzept mit Photovoltaikanlage, die zur Reduzierung des individuellen Strombezugs und der laufenden Energiekosten beiträgt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima und erhöhten Wohnkomfort.

Es werden 2 Außenstellplätze zu jeder Haushälfte mitvermietet.

Bereits vorbereitet sind Smart-Home-Vorrichtungen in den Steckdosen, die eine flexible Integration intelligenter Steuerungslösungen ermöglichen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort sowie Sicht- und Sonnenschutz.

Für Elektromobilität ist vorgesorgt: Eine Wallbox-Vorrichtung ist vorhanden und ermöglicht die unkomplizierte Installation einer privaten Ladeeinheit.

Das voll ausgebaute Studio im Dachgeschoss erweitert die Wohn- und Nutzfläche ideal und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich.

Benötigt werden folgende Unterlagen:

- Schufa-Auskunft
- Mieterselbstauskunft
- Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate
- Kopie Personalausweis
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

## Ausstattung

Innenbereich:

- Rolläden mit Motor (Alu-Panzer)
- Sanitärinstallation mit modernen Sanitärobjekten in Markenqualität
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Kontrollierte Lüftungsanlage mit zentralem Abluftgerät
- Fußbodenheizung mit besonders energieeinsparender Auslegung
- PV-Anlage; zur Stromkosten Minimierung

- Dachflächenfenster
- LAN statt nur WLAN: überall stabile Verbindung, zentral sauber verkabelt
- moderner, zeitloser Vinyl Designboden in den Wohnräumen (English Oak Warm Natural)
- große helle Fliesen in den Nassbereichen
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken

Außenbereich:

- große Rasenfläche, viel Platz für kreative Gartenprojekte
- Terrassenfläche bietet Platz für Essens- und Loungebereich
- Zaun rundherum wird gestellt
- Trennung zu Nachbarsgrundstück ebenfalls durch Zaunelemente

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Es ergeben sich für eine Haushälfte folgende monatliche Kosten:

Kaltmiete: 2.390 €

Nebenkosten Vorauszahlung (Wasser, Müll, Vers.): 150 €

Gesamtmierte (warm): 2.540 €

Zusätzlich fallen lediglich individuelle Kosten wie Strom (PV vorhanden!) und Internet (via DNS:Net 19,99€ mtl.) an.

## **Lage**

\*Lagebeschreibung\*

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Ludwigsfelde im begehrten Rousseaupark – einem modernen, gewachsenen Wohnquartier, das urbanen Komfort mit entspanntem Wohnen verbindet. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnlich gute fußläufige Infrastruktur: Direkt nebenan liegen ein REWE-Markt, Ärzte, Apotheke, Café sowie ein italienisches Restaurant. Für Sport und Freizeit stehen ein Sportplatz, Fitnessstudio sowie eine Obstwiese mit Spielplatz zur Verfügung – ideal für Familien und alle, die gerne Zeit im Freien verbringen.

Kita und Grundschule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe; eine neue Grundschule ist bereits geplant und wird ab 2027 den Standort zusätzlich aufwerten. Kurze Wege, ein sicheres Umfeld und ein lebendiges Quartier machen den Alltag hier besonders angenehm.

Darüber hinaus bietet Ludwigsfelde eine sehr gute Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und Freizeitangeboten, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an Berlin und Potsdam ist hervorragend: Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die nahegelegene A10 (Berliner Ring) – Pendler profitieren von kurzen und gut planbaren Wegen.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Rousseaupark vereint damit alles, was modernes Wohnen heute ausmacht: Alles vor Ort, kurze Wege, familienfreundlich und gleichzeitig bestens angebunden.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ansicht Hausfront

# Exposé - Galerie



Ausblick auf Obstgarten



Einkaufsladen fußläufig

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus Rückseite



Ansicht Haus Seite



Blick in Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick in offene Küche (Nische)



1. OG Zimmer Kind I

# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer Kind II



1. OG Zimmer Schlafen

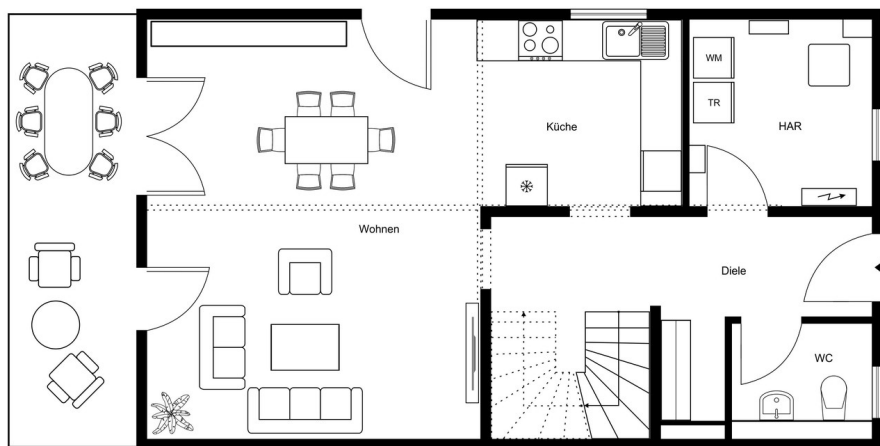


Dachgeschoss

# Exposé - Galerie

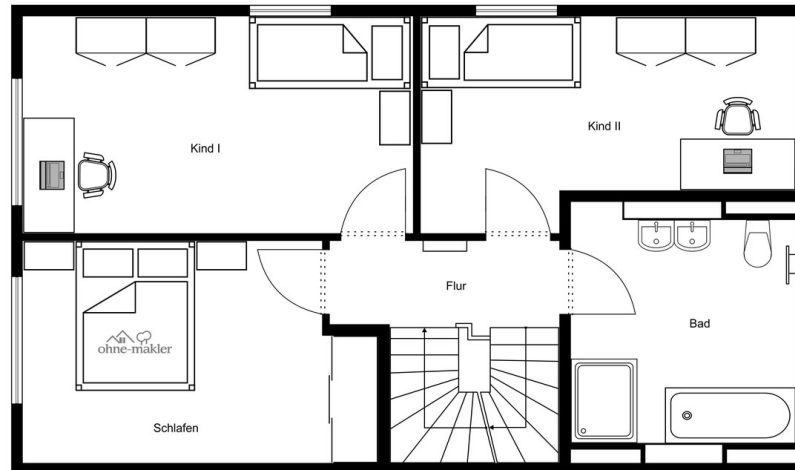


Dachgeschoss

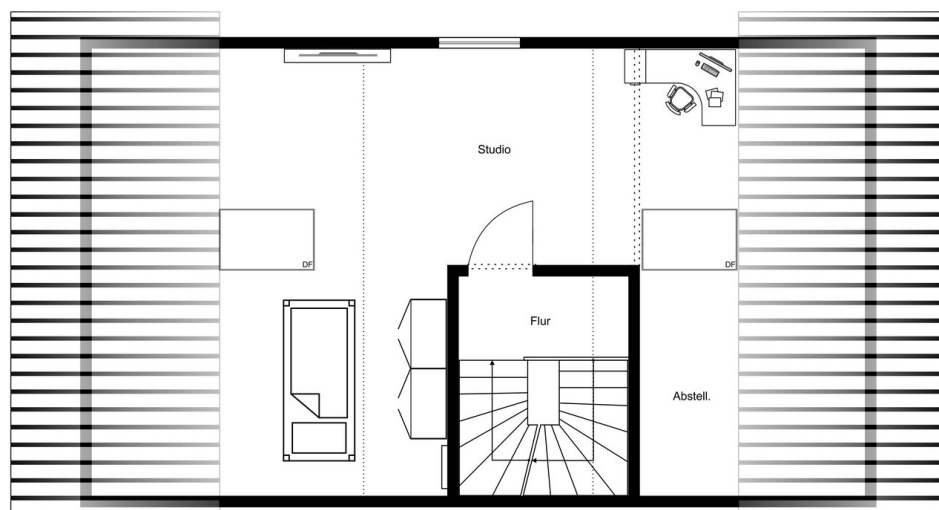


2D-Grundriss EG

# Exposé - Galerie



2D-Grundriss 1. OG



2D-Grundriss DG

# Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft
2. Energieausweis\_Vorschau

# Mieterselbstauskunft

Angaben zum Mietobjekt:

---



---

Mietbeginn: \_\_\_\_\_

Gewünschter Einzugstermin: \_\_\_\_\_

Nettokaltmiete: \_\_\_\_\_

Betriebskostenvorauszahlungen: \_\_\_\_\_

Kaution: \_\_\_\_\_

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in
Name / Vorname	Name / Vorname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift	bisherige Anschrift
Telefon privat	Telefon privat
Telefon mobil	Telefon mobil
E-Mail-Adresse	E-Mail-Adresse
bisheriger Vermieter	bisheriger Vermieter
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon

derzeitiger Arbeitgeber	derzeitiger Arbeitgeber
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit	beschäftigt in ungekündigter Stellung seit
derzeitig ausgeübter Beruf	derzeitig ausgeübter Beruf
selbstständig als	selbstständig als
aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)	aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname(n)	Verwandtschafts- grad	Geburtsdatum	Eigenes Einkommen (netto)

**Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:**

In die Wohnung werden \_\_\_\_\_ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: \_\_\_\_\_

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit \_\_\_\_\_

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen \_\_\_\_\_

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein / kein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Darlehensverpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Eine bis zum \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ €.

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von \_\_\_\_\_ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigefügt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigefügt.

### **Wichtige Hinweise und Tipps**

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Bei der Frage nach dem Familienstand und dem Namen und der Anschrift des bisherigen Vermieters darf der Mieter falsche bzw. keine Angaben machen, ohne dass hieraus ein Kündigungsrecht des Vermieters folgt.

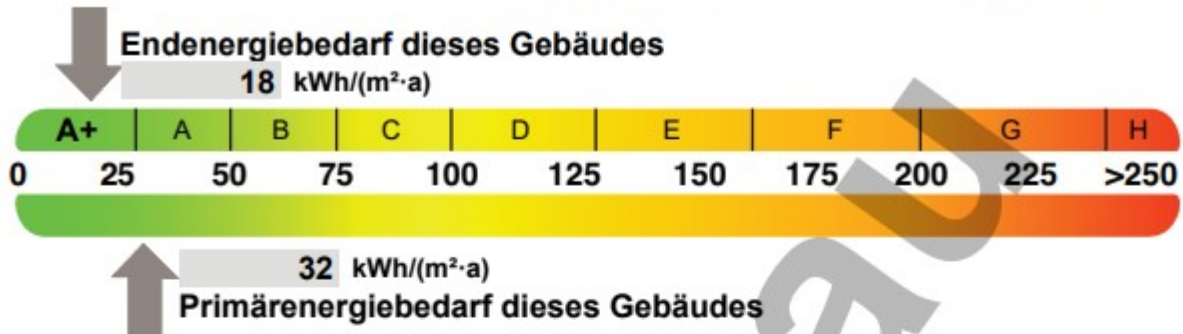
\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in

# Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **10,07** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



## Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **32 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,3 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

## Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**18 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

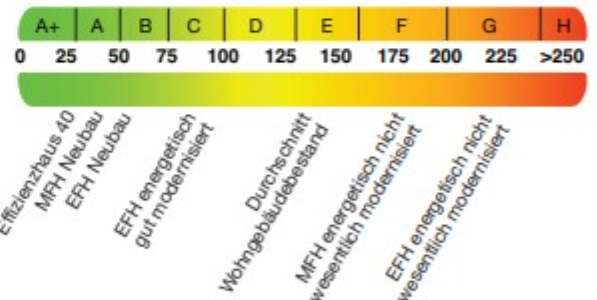
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmbereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>3</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
Summe <sup>8</sup> :	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.