

Exposé

Reihenhaus in Ludwigsfelde

Familienglück auf drei Etagen - Ihr neues Zuhause in Ludwigsfelde



Objekt-Nr. OM-441939

Reihenhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Nitzler

14974 Ludwigsfelde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	156,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	4,19 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 2002 bietet auf ca. 137 m² Wohnfläche und drei Etagen großzügigen Raum für die ganze Familie. Fünf Zimmer verteilen sich intelligent über Erdgeschoss, Obergeschoss und ein voll ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse. Die separate Küche ist vollständig ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Ein Bad mit Dusche, ein praktischer Abstellraum und der Flur mit der einladenden Holzterrasse komplettieren das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer nutzbar, sowie ein Bad mit Badewanne. Über eine weitere Holzterrasse erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss mit einem großzügigen Raum, der sich hervorragend als Jugendzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Ein separates WC und ein zusätzlicher Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Das Highlight des Hauses: der liebevoll gestaltete Garten mit Holzterrasse, Rasenfläche und einem Pool perfekt für entspannte Sommertage. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt für Sonne bis in den Abend hinein.

Zum Haus gehören eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein Carport, sodass zwei Fahrzeuge bequem untergebracht werden können.

Das Objekt ist sofort verfügbar und wird provisionsfrei angeboten.

Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde seit dem Bau in mehreren Bereichen modernisiert.

In den Schlafräumen wurden Klimaanlage nachgerüstet, die für angenehme Temperaturen auch an heißen Sommertagen sorgen. Die Böden wurden teilweise erneuert, in den Wohnräumen liegt modernes Laminat, in Küche, Bädern und Flur hochwertiger Fliesenboden.

Die Fenster sind durchgehend zweifach verglast mit Kunststoffrahmen. Außenjalousien, die teilweise elektrisch bedient werden, bieten Sonnen- und Sichtschutz.

Die offene Holzterrasse aus hellem Naturholz verbindet die drei Etagen und verleiht dem Haus einen warmen, einladenden Charakter.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Bad mit bodengleicher Dusche, das Obergeschoss über ein Bad mit Badewanne, eine praktische Aufteilung für den Familienalltag. Im Dachgeschoss befindet sich ein zusätzliches WC.

Die Einbauküche mit Holzfronten, Backofen, Ceranfeld, Spüle und ausreichend Stauraum ist im Kaufpreis inbegriffen.

Der Außenbereich wurde umgestaltet: Die Holzterrasse mit dem fest installierten Pool bildet das Herzstück des Gartens.

Die Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet, der überdachte Carport bietet einen weiteren Stellplatz.

Die Beheizung erfolgt über eine Erdgasheizung. Der Energieverbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von 136,32 kWh/(m²·a) bei Energieeffizienzklasse E aus.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Ludwigsfelde, einer wachsenden Stadt mit rund 25.000 Einwohnern im Landkreis Teltow-Fläming, südlich von Berlin.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, ein familienfreundliches Umfeld mit kurzen Wegen.

Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar: Ein Rewe-Supermarkt befindet sich in etwa zehn Gehminuten. In unmittelbarer Nähe liegt zudem eine Kindertagesstätte, und eine neue Grundschule wird derzeit in der Umgebung gebaut, ein klares Zeichen für die wachsende Familienfreundlichkeit des Viertels.

Die Verkehrsanbindung ist ein großer Pluspunkt dieser Lage. Mit der Regionalbahn erreichen Sie den Berliner Flughafen in nur etwa 10 Minuten. Über die nahegelegenen Auffahrten zur Autobahn A10 (Berliner Ring) und die Bundesstraße B101 sind Sie schnell in Berlin oder Potsdam. Auch das innerstädtische Busnetz ist gut ausgebaut.

Ludwigsfelde selbst bietet eine vollständige Infrastruktur mit mehreren Kitas, Schulen aller Stufen, einer Musik- und Kunstschule, Ärzten, Apotheken und einem vielfältigen Vereinsangebot. Gleichzeitig profitiert die Stadt als Regionaler Wachstumskern von einem starken Arbeitsmarkt, insbesondere in den Bereichen Automotive, Logistik und Handwerk. Wer im Berliner Umland wohnen möchte, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten, findet hier einen idealen Standort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,32 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

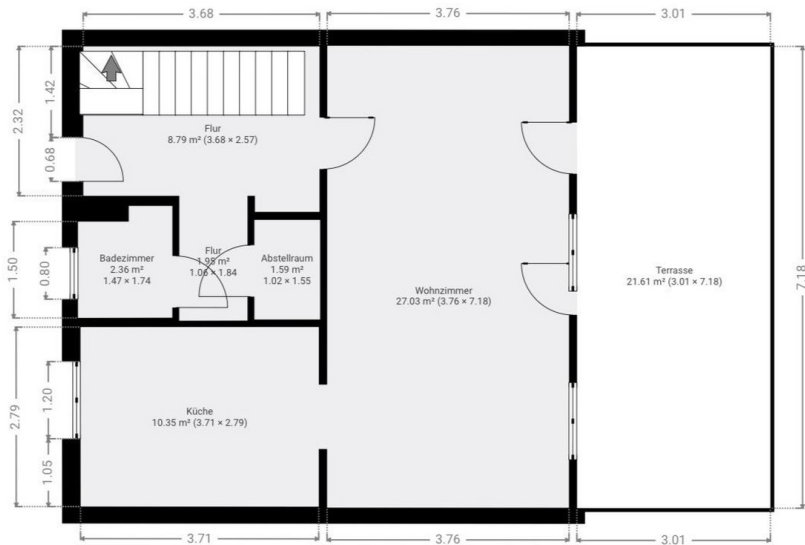


Exposé - Galerie

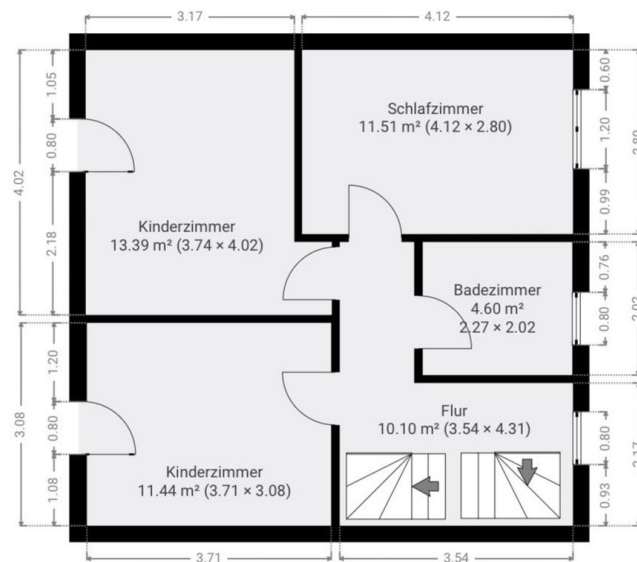


Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



▼ 1. Stock



Exposé - Grundrisse

▼ Dach

