

Exposé

Einfamilienhaus in Ludwigsfelde

**Viebrock-Massivhaus | KfW-40-Plus | 5 Zimmer | Bj 2019
| Sackgasse direkt am Naturschutzgebiet**



Objekt-Nr. OM-472058

Einfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
Angelika Gutjahr

14974 Ludwigsfelde
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	175,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige Viebrock-Massivhaus aus dem Jahr 2019 verbindet moderne Energieeffizienz, solide Bauqualität und naturnahes Wohnen. Viebrockhaus zählt seit Jahrzehnten zu den renommiertesten Hausherstellern Deutschlands und steht für durchdachte Grundrisse und langfristige Werthaltigkeit. Für das Haus besteht noch rund 1,5 Jahre Herstellergarantie. Auf ca. 148 m² Wohnfläche (Grundstück ca. 600 m²) bieten fünf gut geschnittene Zimmer vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Das Erdgeschoss (ca. 80 m²) umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich mit hochwertiger weißer Einbauküche und Kochinsel, ein Arbeitszimmer, Diele, Hauswirtschaftsraum sowie ein modernes Duschbad. Große Fensterflächen und die Südausrichtung sorgen für viel Tageslicht und eine fließende Verbindung nach draußen. Im Dachgeschoss (ca. 65 m²) befinden sich das Elternschlafzimmer mit separater begehbare Ankleide, zwei großzügige Kinderzimmer, eine Galerie sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Walk-in-Dusche. Ein zukunftsicheres Energiekonzept im KfW-40-Plus-Standard senkt die laufenden Kosten erheblich: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung im gesamten Haus, Photovoltaikanlage mit 11,25 kWp auf optimal nach Süden ausgerichteter Dachfläche, LG-Batteriespeicher mit 13,1 kWh, installierte Wallbox und Wasserenthärtungsanlage. Die Kombination aus PV, Speicher und Wärmepumpe ermöglicht einen hohen Eigenverbrauch – selbst das Laden eines E-Autos gelingt über weite Teile des Jahres größtenteils mit eigenem Strom. Der liebevoll angelegte Außenbereich ist vollständig eingefriedet (elektrisches Stahltor) und bietet eine großzügige, überdachte Terrasse, Carport, Gartenbewässerung, Brunnen und ein hochwertiges Gartenhaus. Ein Zuhause zum Ankommen und Bleiben.

Ausstattung

- Massivhaus von Viebrockhaus, Baujahr 2019, KfW-40-Plus-Standard
- Rund 1,5 Jahre verbleibende Herstellergarantie
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage mit 11,25 kWp auf optimal nach Süden ausgerichteter Dachfläche
- LG-Batteriespeicher mit 13,1 kWh Speicherkapazität
- Installierte Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Wasserenthärtungsanlage
- Hochwertige weiße Einbauküche mit Markengeräten und Kochinsel
- Zwei vollwertige Bäder: Tageslichtbad mit Wanne und Walk-in-Dusche (DG) sowie modernes Duschbad (EG)
- Elternschlafzimmer mit separater begehbare Ankleide
- Fünf Zimmer, Galerie, Diele, Hauswirtschaftsraum
- Vollständig eingefriedetes Grundstück mit elektrischem Stahltor
- Großzügige Terrasse mit nahezu vollflächiger Glasüberdachung und ausfahrbaren Stoffmarkisen
- Carport
- Gartenbewässerung und Brunnen
- Hochwertiges Gartenhaus (Polhus Maria) auf massivem Fundament
- Garten mit Rasenflächen und gewachsenem Baumbestand

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kaufpreis: 739.000 € – provisionsfrei, Verkauf direkt von privat.

Grundsteuer: ca. 225 € pro Jahr. Die laufenden Betriebskosten sind individuell, fallen dank Photovoltaikanlage und Batteriespeicher jedoch außergewöhnlich niedrig aus.

Energieausweis (Pflichtangaben): Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 7 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse A+, wesentlicher Energieträger Strom (Luft-Wasser-Wärmepumpe), Baujahr 2019, ausgestellt am 17.04.2019 (gültig bis 16.04.2029).

Verfügbar ab Ende Oktober 2026, eine frühere Übergabe ist nach Absprache möglich.

Hinweis: Einzelne Innenaufnahmen wurden digital aufbereitet (virtuelles Homestaging) und dienen der Veranschaulichung des Raumpotenzials.

Lage

Ahrendorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Süden Berlins und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien. Die gewachsene Nachbarschaft mit eingewachsenen Gärten vermittelt deutlich mehr Privatsphäre als viele moderne Neubauquartiere. Das Naturschutzgebiet Nuthe-Nieplitz beginnt nur etwa 100 Meter entfernt und bietet kilometerlange Spazier-, Rad- und Laufwege direkt vor der Haustür. Nahversorgung und Anbindung:– Bushaltestelle (Linie 715) fußläufig in ca. 8 Minuten

– Nächster Supermarkt (REWE) in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad; weitere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka-Center, Kaufland, Netto) sowie Bäckerei, Schulen und Kindertagesstätten in Ludwigsfelde

– Bahnhof Ludwigsfelde in ca. 15 Autominuten; von dort mit der Regionalbahn ca. 20 Minuten bis Berlin Potsdamer Platz und ca. 25 Minuten bis Berlin Hauptbahnhof

– Bahnhof Ludwigsfelde-Struveshof in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad; von dort mit der Regionalbahn (RB22) in ca. 10 Minuten zum Flughafen BER

– Verbindung nach Potsdam über die Buslinie 715
Hinweis: Die angegebenen Fahrzeiten sind Richtwerte und können je nach Verbindung und Verkehrslage variieren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



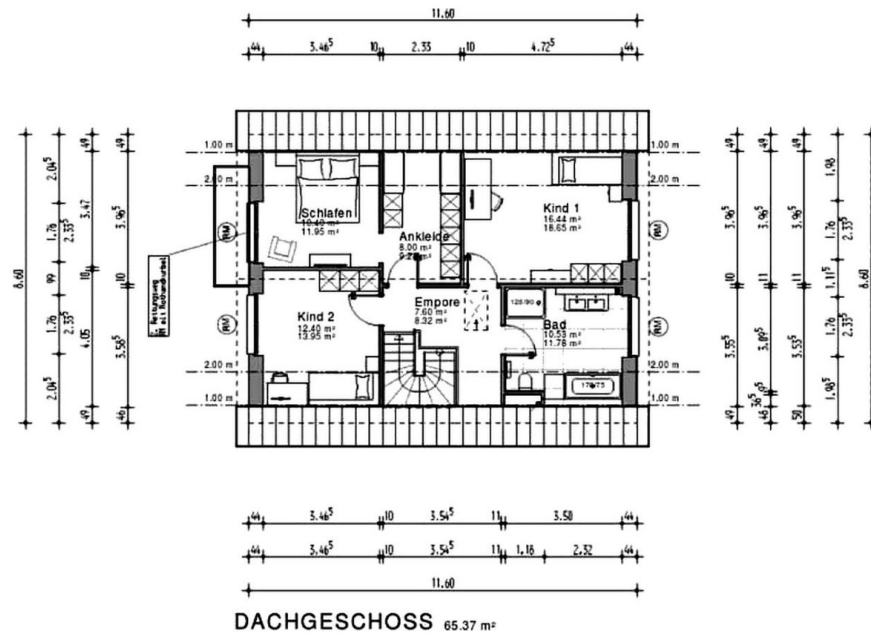
Exposé - Galerie



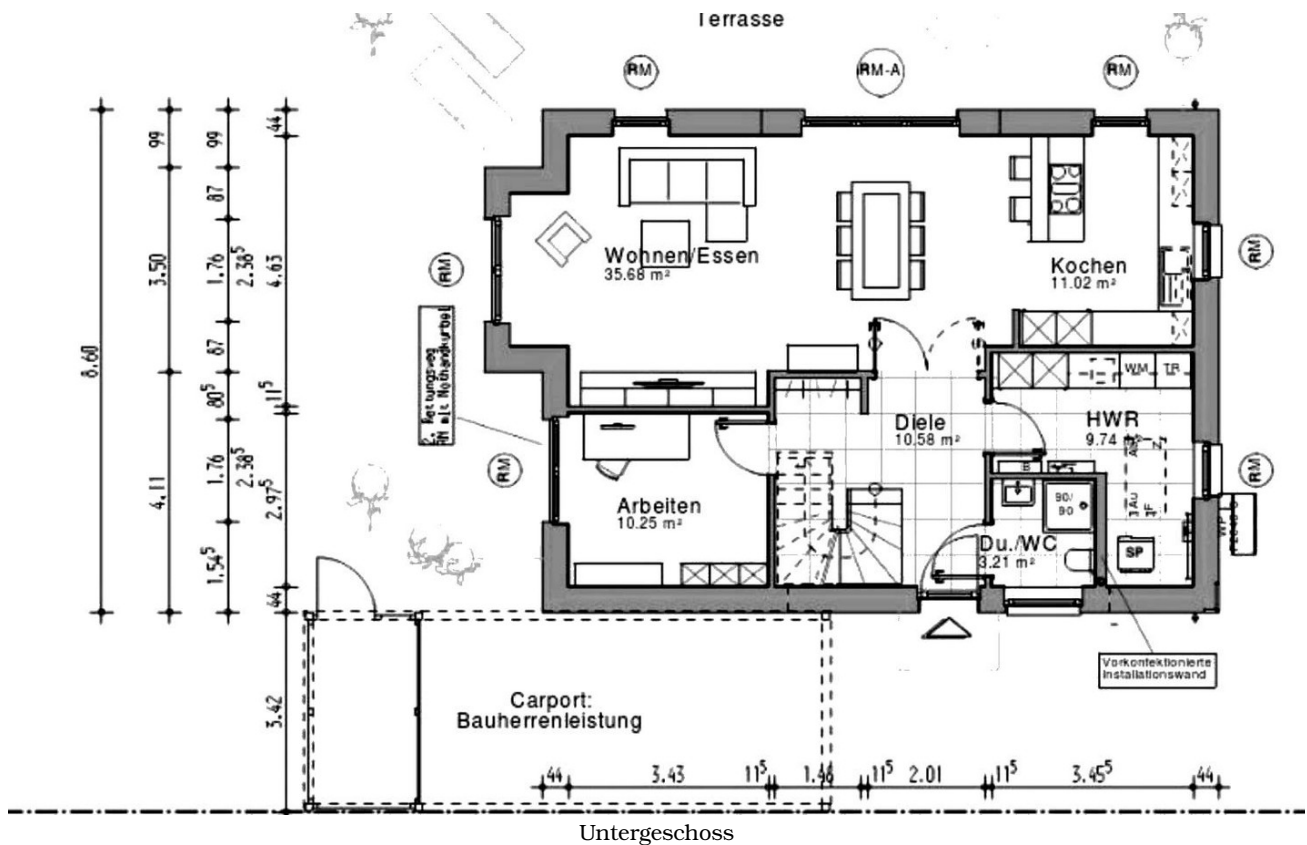
Exposé - Galerie



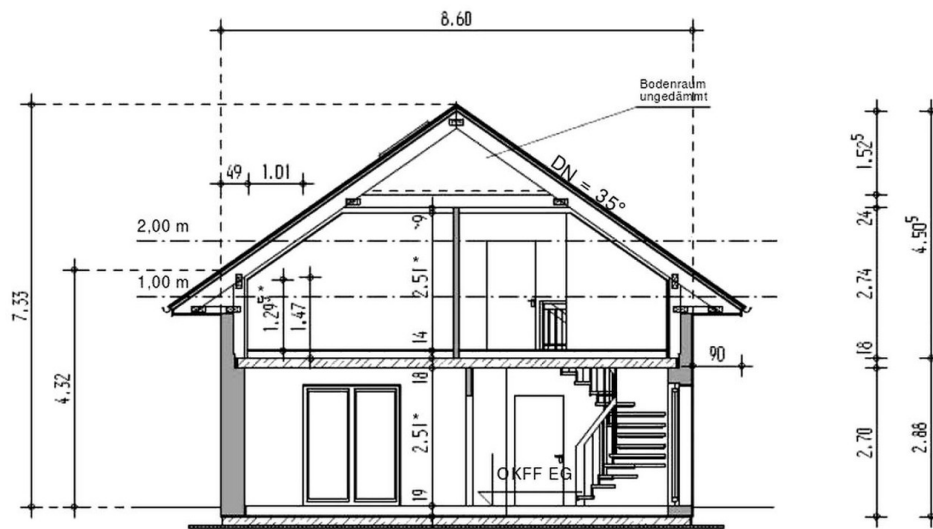
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



SCHNITT (* Durch Bautoleranzen sind geringfügige Maßabweichungen möglich)

Schnitt

Exposé - Anhänge

1. Exposé

EXPOSÉ

Ein Zuhause für die nächsten Jahrzehnte

Freistehendes Viebrock-Einfamilienhaus (2019) · Ludwigsfelde OT Ahrensdorf



Freistehendes Viebrock-Massivhaus mit Photovoltaikanlage – Gartenansicht

Es gibt Häuser, die durch Quadratmeter überzeugen. Und es gibt Häuser, die durch ihre Lebensqualität überzeugen. Dieses hochwertige Viebrock-Massivhaus aus dem Jahr 2019 vereint beides.

In einer ruhigen Sackgasse im beliebten Ludwigsfelder Ortsteil Ahrensdorf gelegen, erwartet Sie ein Zuhause, das moderne Energieeffizienz, hochwertige Bauqualität und naturnahes Wohnen auf außergewöhnliche Weise miteinander verbindet. Das Naturschutzgebiet Nuthe-Nieplitz beginnt praktisch vor Ihrer Haustür und ist nur rund 100 Meter entfernt. Gleichzeitig erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie die Infrastruktur des Rousseauparks und der Innenstadt innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad.

Die gewachsene Nachbarschaft, der kaum vorhandene Durchgangsverkehr und die direkte Nähe zur Natur schaffen eine Wohnqualität, die in neu erschlossenen Wohngebieten heute nur noch selten zu finden ist. Familien profitieren von der sicheren Lage in einer Sackgasse, Hundebesitzer von den weitläufigen Spazierwegen und der nahe gelegenen Gassi-Station.

Objektdaten im Überblick

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus (Viebrock-Massivhaus)
Adresse	Schwalbenweg 6, 14974 Ludwigsfelde OT Ahrensdorf
Baujahr	2019

Wohnfläche	ca. 148 m ²
Grundstücksfläche	ca. 600 m ²
Zimmer	5 Zimmer, 2 Badezimmer (Duschbad + Tageslichtbad mit Wanne)
Stellplatz	Carport, elektrisches Stahltor
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Energiestandard	KfW-40-Plus
Besonderheiten	PV-Anlage 11,25 kWp, Batteriespeicher 13,1 kWh, Wallbox
Verfügbar ab	Ende Oktober 2026 (frühere Übergabe nach Absprache möglich)
Kaufpreis	739.000 €
Grundsteuer	ca. 225 € pro Jahr
Betriebskosten	individuell; durch PV-Anlage und Speicher sehr geringe laufende Energiekosten
Provision	Provisionsfrei – Verkauf direkt von privat

Hochwertige Bauqualität eines renommierten Herstellers

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 2019 von Viebrockhaus in massiver Bauweise errichtet. Viebrock zählt seit Jahrzehnten zu den renommiertesten Hausherstellern Deutschlands und steht für hochwertige Bauqualität, durchdachte Grundrisse und langfristige Werthaltigkeit. Ein weiterer Pluspunkt: Für das Haus besteht noch rund 1,5 Jahre Herstellergarantie.

Mit rund 148 m² Wohnfläche auf einem ca. 600 m² großen Grundstück bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien. Fünf gut geschnittene Zimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Besonders praktisch sind die zwei vollwertigen Badezimmer: ein modernes Duschbad sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die hochwertige weiße Einbauküche mit modernen Markengeräten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag ebenso wie für gesellige Abende mit Freunden. Ein Arbeitszimmer und ein modernes Duschbad vervollständigen das Erdgeschoss – ideal für Homeoffice und Gäste.



Heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern (Erdgeschoss)



Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel



Offener Essbereich mit direktem Gartenzugang sowie Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Modernes Duschbad im Erdgeschoss

Das Dachgeschoss bietet neben dem Elternschlafzimmer mit separater begehbare Ankleide zwei großzügige Kinderzimmer, eine Galerie sowie das Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Walk-in-Dusche.



Elternschlafzimmer sowie erstes Kinderzimmer (Dachgeschoss)



Begehbare Ankleide am Schlafzimmer sowie Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Doppelwaschtisch



Zweites Kinderzimmer mit Dachschrägen-Charme sowie Tageslichtbad mit Badewanne

Zukunftssicheres Energiekonzept

Bereits bei der Planung wurde großer Wert auf Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten gelegt. Das Haus erfüllt den anspruchsvollen KfW-40-Plus-Standard und verfügt über ein umfangreiches Energiekonzept:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage mit 11,25 kWp Spitzenleistung auf optimal ausgerichteter Süddachfläche
- LG Batteriespeicher mit 13,1 kWh Speicherkapazität
- Installierte Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Wasserenthärtungsanlage

Die Kombination aus Photovoltaik, Batteriespeicher und Wärmepumpe ermöglicht einen außergewöhnlich hohen Eigenverbrauch des erzeugten Stroms und reduziert die laufenden Energiekosten erheblich. Selbst das Laden eines Elektrofahrzeugs lässt sich über weite Teile des Jahres größtenteils mit selbst erzeugtem Strom realisieren.

Das Gebäude ist nach Süden ausgerichtet: Die Dachfläche der Photovoltaikanlage ist dadurch optimal zur Sonne orientiert und liefert einen maximalen Solarertrag. Gleichzeitig sorgt die Südausrichtung für viel natürliches Tageslicht im Erdgeschoss. Zusammen mit der ca. 225 € geringen jährlichen Grundsteuer und den durch die Solaranlage stark reduzierten Energiekosten bleiben die laufenden Kosten dieses Hauses insgesamt außergewöhnlich niedrig.

Energieausweis (Pflichtangaben)

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	7 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Strom (Luft-Wasser-Wärmepumpe)
Baujahr laut Energieausweis	2019
Ausstellungsdatum / gültig bis	17.04.2019 / gültig bis 16.04.2029

Liebevoll angelegter Außenbereich

Auch der Außenbereich wurde vollständig gestaltet und bietet deutlich mehr als ein typisches Neubaugrundstück. Das vollständig eingefriedete Grundstück verfügt über ein elektrisches Stahltor und bietet dadurch sowohl Privatsphäre als auch Sicherheit.

Die großzügige Terrasse mit nahezu vollflächiger Glasüberdachung bildet den Mittelpunkt des Gartens. Zusätzliche ausfahrbare Stoffmarkisen sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehmen Schatten. Der gepflegte Garten mit Rasenflächen und gewachsenem Baumbestand bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

- Carport
- Gartenbewässerung
- Brunnen
- Hochwertiges Gartenhaus (Polhus Maria) auf massivem Fundament



Überdachter Carport-Zugang zum Haus



Hochwertiges Gartenhaus (Polhus Maria) auf massivem Fundament

Lage

Ahrendorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Süden Berlins. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Anbindung macht den Ort besonders attraktiv. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Das Naturschutzgebiet Nuthe-Nieplitz liegt nur etwa 100 Meter entfernt und bietet kilometerlange Spazier-, Rad- und Laufwege direkt vor der Haustür. Die gewachsene Nachbarschaft mit ihren eingewachsenen Gärten vermittelt deutlich mehr Privatsphäre als viele moderne Neubauquartiere.

Nahversorgung und Anbindung:

- Bushaltestelle (Linie 715) fußläufig in ca. 8 Minuten erreichbar
- Nächster Supermarkt (REWE, Rousseauallee) in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad; weitere Einkaufsmöglichkeiten (Edeka-Center, Kaufland, Netto) sowie Bäckerei, Schulen und Kindertagesstätten in Ludwigsfelde
- Bahnhof Ludwigsfelde in ca. 15 Autominuten; von dort mit der Regionalbahn ca. 20 Minuten bis Berlin Potsdamer Platz und ca. 25 Minuten bis Berlin Hauptbahnhof
- Bahnhof Ludwigsfelde-Struveshof in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad; von dort mit der Regionalbahn (RB22) in ca. 10 Minuten zum Flughafen BER

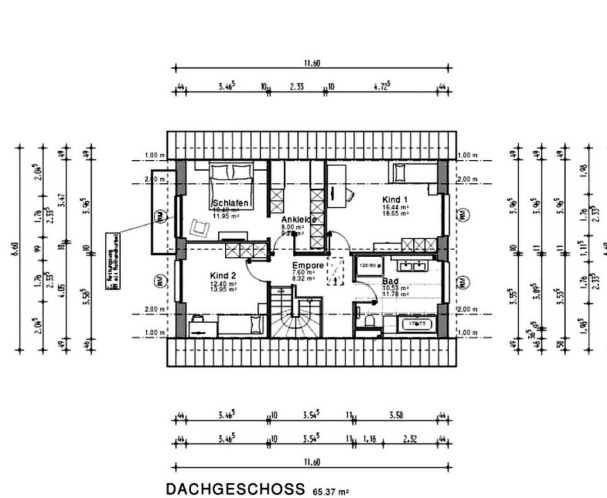
Hinweis: Die angegebenen Fahrzeiten sind Richtwerte und können je nach Verbindung und Verkehrslage variieren.

Grundrisse

Erdgeschoss – ca. 80,48 m² (offener Wohn-/Essbereich mit Küche, Arbeitszimmer, Diele, Duschbad, Hauswirtschaftsraum):

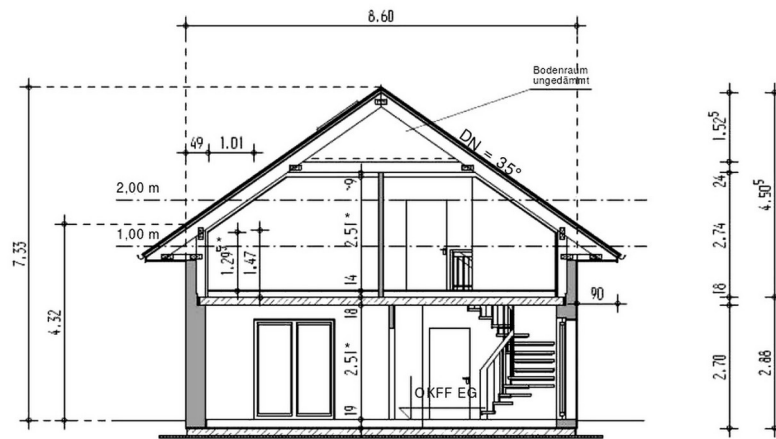


Dachgeschoss – ca. 65,37 m² (Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Kinderzimmer, Empore, Tageslichtbad mit Wanne):



- Designboden komplett außer Bord

Schnitt (Gebäudequerschnitt mit Raumhöhen und Dachneigung 35°):



SCHNITT (* Durch Bautoleranzen sind geringfügige Maßabweichungen möglich)

Kontakt & Besichtigung

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gern einen individuellen Besichtigungstermin.

E-Mail: haus.ahrensdorf@gmail.com

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Einzelne Innenaufnahmen wurden digital aufbereitet (virtuelles Homestaging) und sind entsprechend als „Visualisierung“ gekennzeichnet; sie dienen der Veranschaulichung des Raumpotenzials und können in Details vom tatsächlichen Zustand abweichen.