ELEFANT IMMOBILIEN

Effizientes EFH am Waldrand | 5 Schlafzimmer | 169qm | gr. Grundstück | modern | Sauna | Garage

14974 Ludwigsfelde, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 128

Wohnfläche ca.: **169 m²** - Zimmer: **6**

EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma
info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de
Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN

Effizientes EFH am Waldrand | 5 Schlafzimmer | 169qm | gr. Grundstück | modern | Sauna | Garage

Objekt ID	128
Objekttypen	Haus, Einfamilienhaus
Adresse	14974 Ludwigsfelde
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	169 m²
Grundstück ca.	771 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Alternativ
Baujahr	2015
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Sauna, Kamin, Einbauküche, Kein Keller, Separates WC, Offene Küche, Gäste-WC

ELEFANT IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Heute stellen wir Ihnen ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in der beliebten Ludwigsfelder Waldsiedlung vor. Hier wohnen Sie zentral, hauptstadtnah und dennoch im grünen Siedlungsgebiet. Dieses Objekt ist charmant, durchdacht geplant und effizient im Verbrauch. Es verfügt über viele Zimmer für die Familie und kann schnell zu Ihrem neuen Zuhause werden.

Das Einfamilienhaus wurde erst 2015 frei geplant in Massivbauweise errichtet und seither von der heutigen Eigentümerfamilie bewohnt. Es verfügt über fast 170 qm Wohnfläche, ist ideal geschnitten und sehr gut ausgestattet. Ein Wohnzimmer mit anschließendem Büro und offener Küche, vier Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum sowie ein Familienbad und Gäste-WC verteilen sich auf 2 Etagen. Die installierte Gaszentralheizung wird unterstützt durch Solarthermie sowie einen wasserführenden Kamin – gerade in der heutigen Zeit eine effiziente und kostengünstige Art der Wärmeerzeugung. Die Photovoltaikanlage liefert eigenen Strom. Die Sonnenterrasse am Haus mit Blick in den angrenzenden Wald lädt zum Verweilen ein.

Das Grundstück verfügt über großzügige 771 qm und ist direkt am Waldrand gelegen. Der Garten wurde wunderbar grün mit vielen Rasenflächen angelegt. In der Garage mit Zugang zum Wohnhaus findet Ihr Fahrzeug seinen trockenen Platz. Ein schöner Kinderspielplatz mit Klettergerüst und Schaukel wurde neben dem liebevoll angelegten Obst- und Gemüsegarten geschaffen. Eigene Weintrauben, Äpfel, Birnen, Kirschen, Pflaumen, Beerenobst und viele Kräuter, sowie Gemüse aus dem eigenen Garten sorgen für eine gesunde Ernährung.

Das Gartenhäuschen wurde unterkellert und bietet so Platz für Vorratshaltung. Darüber hinaus wurde hier eine Sauna integriert. Eine fest installierte Freiluftdusche im Garten wird durch Solarthermie beheizt und ist zudem mit natürlichem Sichtschutz versehen.

Das auf dem Grundstück befindliche Holz ist bereits trocken gelagert und kamingerecht geschlagen. Es ist im Kauf enthalten und sorgt so für Ihre ersten drei bis vier warmen Winter ohne hohe Heizkosten.

Die Immobilie ist kurzfristig verfügbar.

Ausstattung

Sie betreten das Wohnhaus straßenseitig in den großzügigen, offenen Eingangsbereich. Hier finden Sie linkerhand die schöne Holztreppe, welche ins Obergeschoss führt und Platz für eine Garderobe. Geradezu gelangen Sie in den offenen Wohn-/Essbereich. Dieser ist äußerst großzügig gestaltet, mit vielen Fenstern versehen und mit einer offenen Küche ausgestattet. Der große Kamin lädt nicht nur zum Verweilen ein, sondern beheizt durch seinen Anschluss an die Heizungsanlage auch das gesamte Haus. Die Einrichtung eines abgeschlossenen, kleinen Büros am Ende des Raumes bietet die Möglichkeit für ruhiges Arbeiten. Hier kann alternativ natürlich auch ein Gästezimmer entstehen. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die große Sonnenterrasse, welche über die gesamte Ecke angelegt wurde und so über eine Südwestausrichtung verfügt. Wieder zurück zum Eingangsbereich gelangen Sie weiter in den Hausanschlussraum. Dieser beinhaltet neben der Heizungsanlage und dem Zugang zur Garage auch über genügend Platz für Lagermöglichkeiten und Waschmaschine/Trockner. Praktisch: Durch einen

Wäscheschacht gelangt die Wäsche direkt vom hierrüber befindlichen Bad in diesen Raum. Die anschließende Garage ist ausreichend groß für ein Fahrzeug und einen kleinen Werkstattbereich. Das Einfahrtstor finden Sie straßenseitig, gartenseitig existiert zudem eine Tür. Der Briefkasten wurde eingelassen und ist so von der Garage aus zu entleeren. Im Erdgeschoss befindet sich weiterhin noch ein kleines Gäste-WC direkt neben dem Eingang. Dieses ist ausgestattet mit einem WC und Waschbecken sowie einer Duschvorrichtung. Durch die Dusche und die stufenlose Gestaltung ist das Erdgeschoss alters- und behindertengerecht.

Die schöne Treppe ins Obergeschoss gestiegen, gelangen Sie in die offene, zentrale Diele. Von dieser abgehend finden Sie alle 4 Schlafzimmer sowie das große Familienbad. Diese Wellnessoase wurde modern mit einer großzügigen Wanne, zwei Waschbecken, einer bodengleichen Dusche sowie WC und Bidet versehen. Über den unter einer Sitzbank versteckten Wäscheschacht gelangt die Kleidung ins Erdgeschoss. Hier im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Deckenhöhe von 2,88m. Die oberste Geschossdecke wurde mit einer Holzdecke und darüberliegender Schafswolle diffusionsoffen konstruiert. Über eine Einschubtreppe aus dem Elternschlafzimmer ist der Spitzboden erreichbar, dieser ist gut nutzbar als Lagermöglichkeit.

Als Bodenbeläge wurden im Erdgeschoss Fliesen gewählt, das Obergeschoss verfügt über Klick-PVC und im Bad ebenfalls über Fliesen. Alle Fenster wurden mit elektrischen und steuerbaren Rollläden versehen, viele Steckdosen für Strom und USB wurden verbaut.

Wir laden Sie ein, sich selbst ein Bild von der umfangreichen Ausstattung zu machen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Alle Angaben haben wir sorgfältig zusammengetragen. Da wir uns hierbei auf die Informationen der Verkäufer und Dritter stützen müssen, übernehmen wir für die Richtigkeit keine Gewähr. Irrtümer sind Vorbehalten.

Ausstattung:
- Baujahr 2015
- beliebte Ludwigsfelder Waldsiedlung
- massives Einfamilienhaus
- ca. 771qm Grundstück
- ca. 169qm Wohnfläche
- 2 Vollgeschosse
- 5 Schlafzimmer
- ohne Keller
- Gaszentralheizung / Fußbodenheizung mit Solarthermie
- wasserführender Kamin zur Heizunterstützung mit 1.000L Wasserspeicher
- Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch, Einspeisung möglich

- Gäste-WC
- Garage
- Sauna
- Sonnenterrasse
- automatische Gartenbewässerung
- Waldrandlage

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.06.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2015
Primärenergieträger	Alternativ
Endenergieverbrauch	54,30 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B

ELEFANT IMMOBILIEN

Lage

Im westlichen Ludwigsfelde unweit der Verbindungsstraße nach Potsdam befindet sich die schöne Waldsiedlung. Eine Kindertagesstätte ist in 1,5km Fußweg zu erreichen. Viele weitere Kitas, Grundschulen, Förderschulen und ein Gymnasium sind in weniger als 10 Autominuten erreichbar. In der Stadt Ludwigsfelde befinden sich zudem diverse Apotheken, Arztpraxen, Einzelhandelsgeschäfte und viele weitere Läden des täglichen Bedarfs.

Ludwigsfelde ist eine stetig wachsende Kleinstadt, wodurch hervorragende Bahn- und Busverbindungen verfügbar sind. Von den Bahnhöfen Ludwigsfelde und Struveshof gelangen Sie alle 30 Minuten nach Berlin / an den BER und in südlicher Richtung nach Trebbin und Luckenwalde. Ebenfalls bieten die Busverbindungen eine schnelle Fahrt in alle Richtung. In weniger als 45 Minuten mit dem Auto erreichen Sie die Berliner Innenstadt und Potsdam in weniger als 20 Minuten.

Mit dem Auto gelangen Sie über die naheliegende A10 und die B101 schnell in alle Richtungen. Weitere Infos unter: www.ludwigsfelde.de

ELEFANT IMMOBILIEN

Eingangsdiele

Eingangsdiele

Wohn-/Essbereich

Wohn-/Essbereich

ELEFANT IMMOBILIEN

Wohn-/Essbereich

Küche

Küche

Küche

Büro

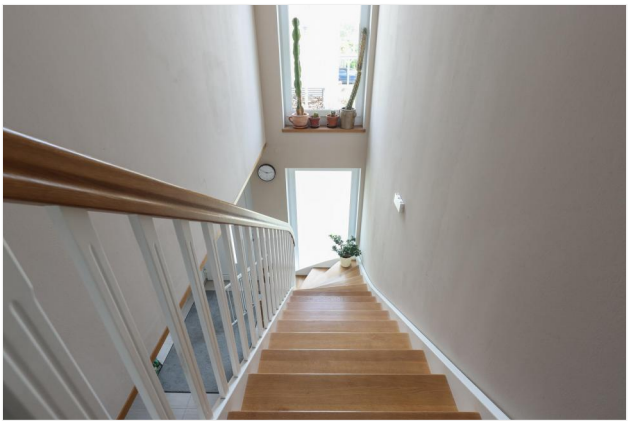
Gäste-WC

EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma

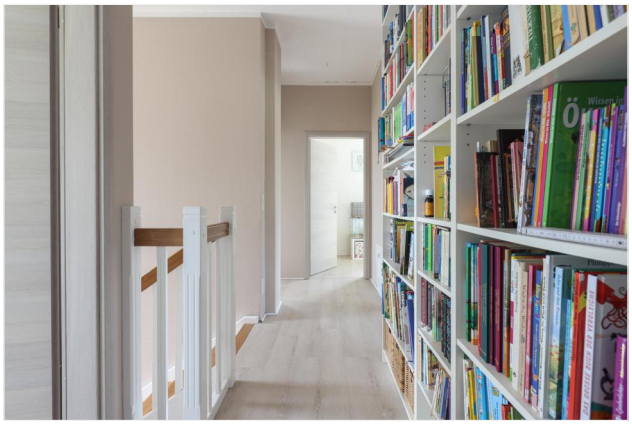
info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de

Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN



Treppenaufgang



Diele OG

Kinderzimmer 1

Kinderzimmer 2

Kinderzimmer 3

Elternschlafzimmer

EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma

info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de

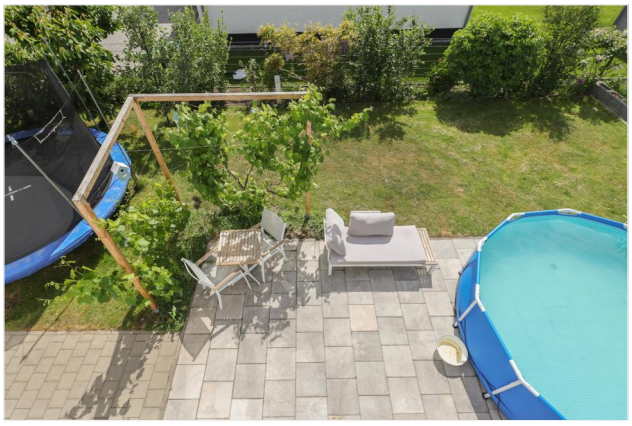
Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN

Familienbad

Familienbad

Blick aus dem Obergeschoss



Blick aus dem Obergeschoss

Garten

Garten

ELEFANT IMMOBILIEN

Garten

Garten

hinter dem Grundstück

Schuppen

Hochbeete

Westterrasse

EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma

info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de

Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN

Westterrasse

Westterrasse

Südterrasse

Südterrasse

Eingangsbereich

Straßenansicht

EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma

info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de

Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN

Straßenansicht

Straßenansicht

EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma

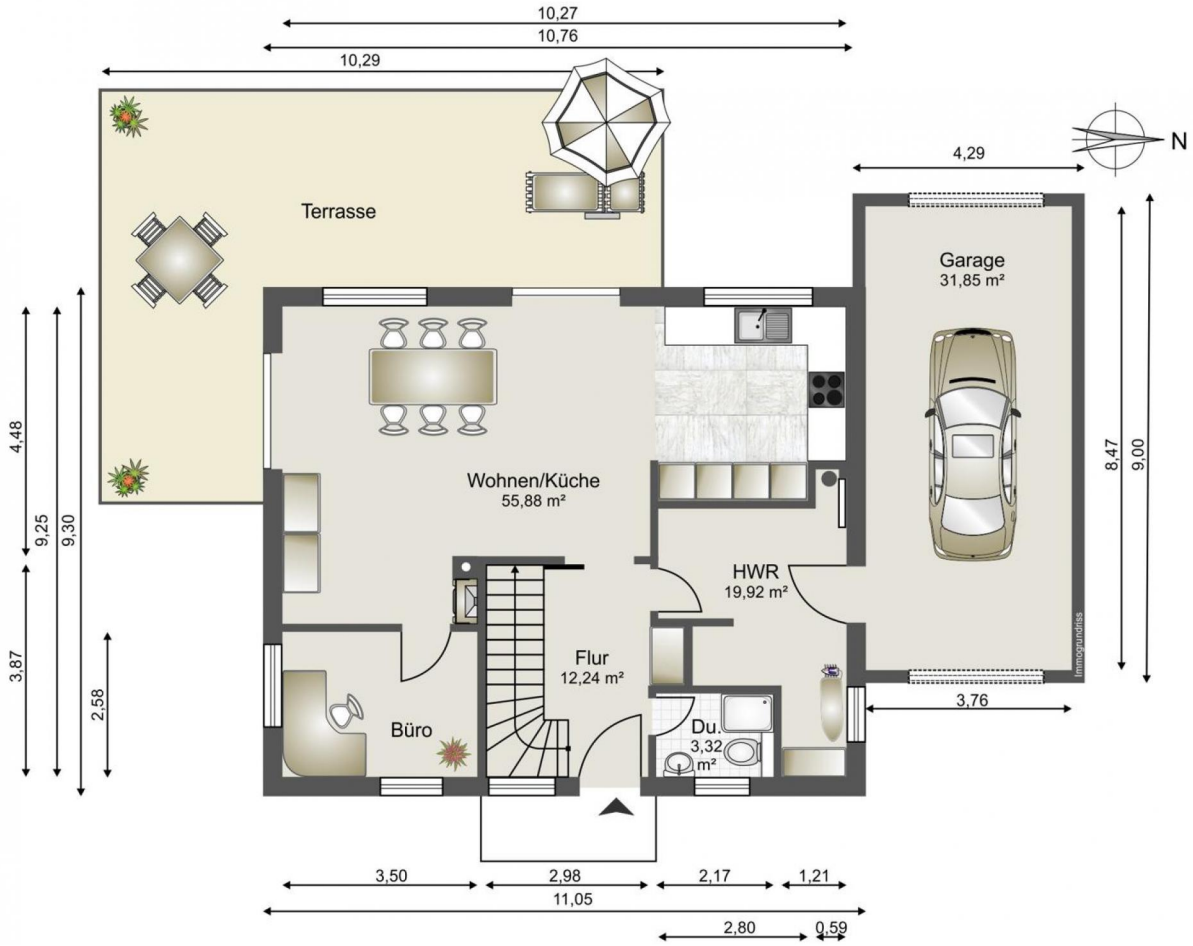
info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de

Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN

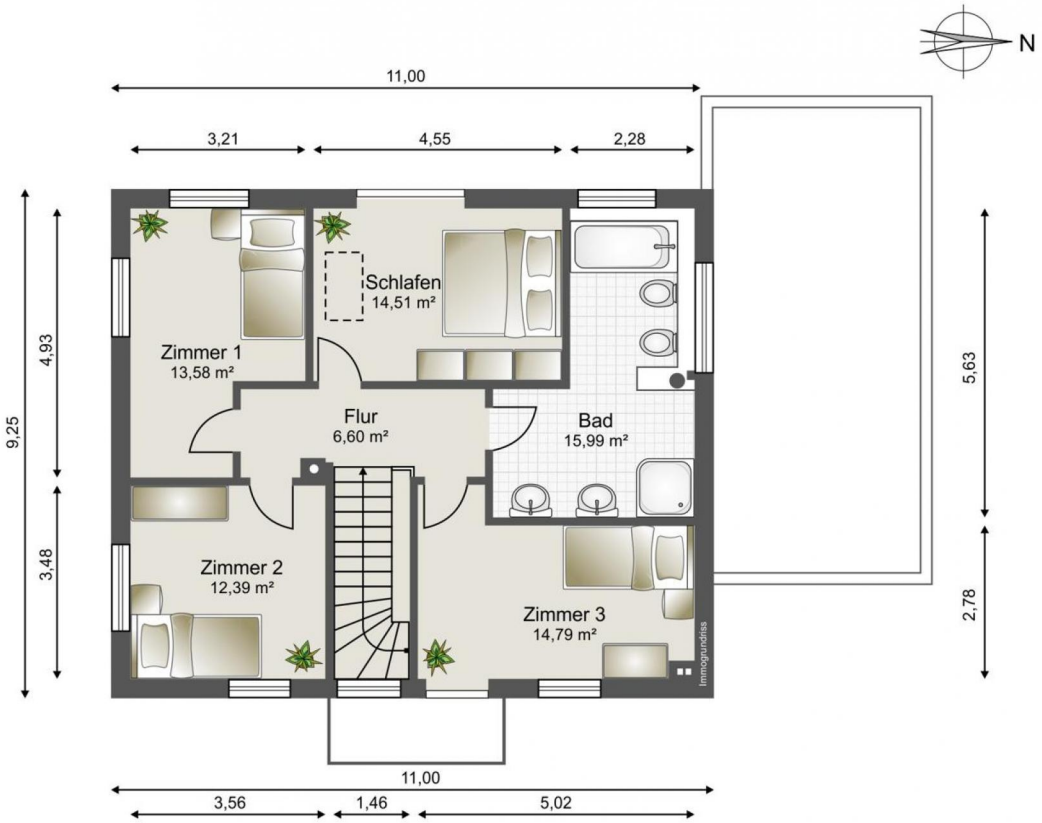
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



EVL Elefant Immobilien GmbH
Firma
info@elefant-immobilien.de
www.elefant-immobilien.de
Tel. 033702 205053

ELEFANT IMMOBILIEN

Grundriss

Grundriss Obergeschoss