



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Wohnjuwel in gefragter Lage - stilvoll, komfortabel und modern



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	KPS24182	<b>Stand vom:</b>	28.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Ort:</b>	14974 Ludwigsfelde	<b>Wohnfläche:</b>	257,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,07 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	994,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenoviert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
-------------------	--------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-03-25
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2004
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_SCHWER	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	63.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Peter Schulz	<b>Straße:</b>	Jägerstraße 15
<b>Ort:</b>	14467 Potsdam	<b>Telefon:</b>	+49 331 235 317 54
<b>E-Mail:</b>	peter.schulz@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Sofort einziehen und sorglos Wohlfühlen!

Dieses mediterrane, komplett renovierte Familienanwesen im führenden Wirtschaftsstandort der Region mit bester Anbindung zwischen Berlin und Potsdam lässt keine Wünsche offen. Es bietet Ihnen auf 2 separaten und sehr hochwertig ausgestatteten Etagen 4 Schlafzimmer, 2 Wohnbereiche, 2 vollausgestattete Bäder, 1 Gäste WC, 2 Küchen, 2 Innenkamine und 1 Außenkamin, 1 Sport- und Hobbyraum, 2 Vorratsräume, 2 separate Eingänge sowie Terrassen, 1 große Garage und 2 weitere Stellplätze, jeweils durch elektrische Tore abgegrenzt. Die neueste und abgestimmte Heiztechnik von Viessmann aus 2023, verbunden mit den sehr guten Wärmeeigenschaften des Hauses, gewährleisten einen hervorragenden Energiewert und geringe Verbrauchskosten auf lange Sicht. Während Sie das mediterrane Flair des parkähnlich angelegten Gartens genießen, übernimmt die vollautomatische Beregnungsanlage und der Husqvarna Mähroboter die Arbeit für Sie. Die lichtdurchfluteten Räume sind im gesamten Haus mit zeitgesteuerten Aluminiumrollläden, hochwertigen Böden und abwischbaren Anstrichen versehen.

Highlights zusammengefasst:

- Panoramablick in den parkähnlich angelegten Garten
- alle Räume mit Fußbodenheizung
- 2 vollwertige Etagen, auch getrennt nutzbar durch separate Eingänge und Terrassen
- hochwertige Böden und abwischbare Farben in allen Räumen
- neuwertige Kaldewei und Duravit Keramik und Badmöbel
- Designerküche (Designaward 2023) mit Bosch Serie 8 Accentline Geräten und Bora Pure X Kochfeld
- vollwertige Küche auch im Untergeschoss oder als Vorratsküche
- 2 von 4 Schlafzimmern vorbereitet für begehbare Ankleiden
- 2 Kamine und 1 Außenkamin auf der großen überdachten Terasse
- zweite Terrasse mit elektrischer Markise und appgesteuertem Salzwasser Whirlpool
- abschließbare Fenster mit zeitgesteuerten Aluminiumrollläden und integriertem Insektenschutz
- neueste Viessmann Heiztechnik (2023)
- Grünbeck Enthärtungsanlage
- neuer Glasfaserkabelanschluss im Haus (Breitbandinternet)
- begehbare, ausbaufähiges Dachgeschoss
- Alarmanlage und Smarte Videoklingel
- große Garage mit elektrischem Tor und installierter Wallbox
- 2 weitere Stellplätze mit elektrischen Tor zur Straße
- großes Gartenhaus mit neuem Dach und eigenem Stromanschluss
- appgesteuerter Husqvarna Mähroboter mit Basisstation und Schleife
- Brunnen und Rainbird Bewässerungsanlage
- 4 Abnahmequellen für Wasser im Garten aus Edelstahl
- parkähnlicher, mediterraner Garten mit Rollrasen, großen Koniferen und seltenen Ziergehölzen angelegt von der

Firma Alpina GALA Bau

Auf Wunsch kann die Immobilie nach individueller Absprache mit entsprechender Möblierung verkauft werden. Die hochwertige Ausstattung ist vor Ort zu besichtigen, und der Zustand als neuwertig zu beschreiben. (Firma u.a. Hartmann, Hülsta, Musterring und Himolla)

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir dieses Gespräch nur persönlich in der Immobilie anbieten.

## Lage:

---

Willkommen im Flussviertel von Ludwigsfelde, einem authentisch gewachsenen Wohngebiet mit ruhiger Lage. Diese Immobilie befindet sich in einer sehr gut angebundene Nachbarschaft mit harmonischer Mischung aus Natur und urbanem Leben.

Trotz der naturnahen Umgebung ist das Flussviertel auch hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Ludwigsfelde, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischen Einrichtungen vorfinden. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Berlin oder Potsdam, ideal für Pendler oder diejenigen, die gerne die vielfältigen kulturellen Angebote der Region nutzen möchten. Auch der direkte Bahnanschluss zum Flughafen BER ist hierbei besonders günstig. Der Bahnhof Struveshof liegt nur ca. 1 km entfernt, und von dort sind Sie innerhalb von ca. 15 min mit dem Zug direkt im Flughafen angekommen.

Alle diese Vorzüge machen die Wohnlage vor allem für Familien besonders attraktiv.

## Ausstattung:

---

ERDGESCHOSS (Wohnfläche ca. 143,20 m<sup>2</sup>)

- großzügiger Eingangsbereich und Flur
- Gäste WC
- Masterbad
- 3 Schlafzimmer, Vorbereitung für begehbare Ankleide
- Wohnbereich mit Designkamin und Panoramablick in den Garten
- offene Küche mit Essbereich
- Überdachte Terrasse mit Außenkamin
- Treppenhaus zur unteren Etage

UNTERGESCHOSS (Wohnfläche ca. 114,66 m<sup>2</sup>)

- großzügiger Eingangsbereich und Flur
- Masterbad mit zwei Waschmaschinenanschlüssen
- 1 Schlafzimmer, Vorbereitung für begehbare Ankleide

- 1 Hobby- und Sportraum
- Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und Kamin
- Küche
- Terrasse mit elektrischer Markise und Salzwasser Whirlpool
- Hausanschlussraum
- 2 Abstellräume
- separater Seiteneingang mit Treppe

#### SONSTIGES

- Fussbodenheizung in allen Räumen
- zeitgesteuerte Aluminiumrolläden
- integrierter Insektenschutz
- neuste Viessmann Heiztechnik
- Grünbeck Enthärtungsanlage
- Alarmanlage
- große Garage mit Wallbox und elektrischem Tor
- Auffahrt mit 2 Stellplätzen und elektronischem Tor
- Glasfaseranschluss
- großes Gartenhaus mit Strom
- parkähnliche Gartenanlage
- Brunnen
- Rainbird Bewässerungsanlage
- Husqvarna Mähroboter

### Sonstiges:

---

Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die Angaben basieren auf Aussagen des Verkäufers. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Detailinformationen nur liefern, sodann Sie uns Ihre kompletten Adress- und Kontaktdaten zukommen lassen haben.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-potsdam.com](http://www.kensington-potsdam.com) sowie auf [www.kensington-international.com](http://www.kensington-international.com)

Eigentümern bieten wir sehr gern eine KOSTENLOSE Einwertung Ihrer Immobilie an.

# Bilder

Flur



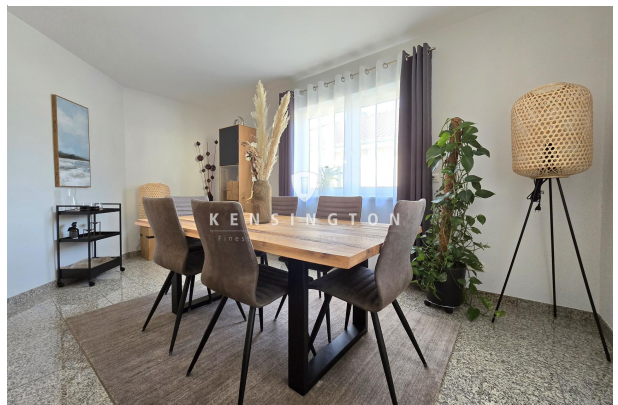
Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Bad I



Flur UG



Küche UG



Fitnessraum UG



Wohnzimmer UG



Terrasse UG



Grundstück

