



Grebe  Immobilien

**Einzugsfertiges Schmuckstück mit Sommerdeck und Grünoase!**

**Fuldastraße 5, 14974 Ludwigsfelde**



**Kaufpreis**  
565.000,00 €



**Zimmer**  
4



**Etagen**  
2



**Wohnfläche**  
110 m<sup>2</sup>



**Grundstück**  
770 m<sup>2</sup>



## OBJEKTDATEN

Immobilienart: Haus zum Kauf

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Baujahr: 1989

Kaufpreis: 565.000 €

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Provision: 21.500,00 inkl. 19% Ust.

Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Grundstücksgröße: 770,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 110,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 240,00 m<sup>2</sup>

Etagenanzahl: 2

Preisinformation: Die Küchenmöbel inkl. der Elektrogeräte kann optional übernommen werden.

Zimmer: 4

Einbauküche: Ja

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Bad: Wanne, Dusche, Fenster

Gästetoilette: Ja

Stellplätze: 3

Fenster: Kunststoff

Objektzustand: gepflegt

Boden : Fliesen, Parkett, Teppich

Terrasse: 1

### Energieausweis

Energieausweis: vorhanden

Energieausweistyp: Verbrauch

Endenergieverbrauch: 140.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: E

Wesentlicher Energieträger: ERDGAS\_LEICHT

# OBJEKTDESCHEIBUNG

Dieses Immobilienangebot mit großem Sommerdeck / Balkonterrasse bündelt alle Ihre Träume unter einem Dach. Die perfekte Kombination aus der traumhaften Lage und dem erstklassigem Objektzustand lassen keine Wünsche offen. Eingebettet in eine malerische Waldrandlage, bietet dieses Anwesen die ideale Balance zwischen Natur und städtische Bequemlichkeit. Trotz der ruhigen und idyllischen Umgebung erreichen Sie in kürzester Zeit Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Nahverkehr. Die Anbindung an die Bundesstraße und die Autobahn nach Potsdam, Teltow und Berlin ist hervorragend, ohne dass störende Fahrgeräusche Ihre Ruhe beeinträchtigen.

Auf einem großzügigen 771 qm großen Grundstück erwartet Sie ein massives Einfamilienhaus, das von 1987 bis 1989 erbaut wurde und über ein Ober- und Untergeschoss verfügt. Die vollautomatische Bewässerungsanlage mit Rasensprengern und Tropfschläuchen sorgt für stets grüne und gepflegte Außenflächen. Der Garten lädt mit einer Sommerlounge zum Entspannen ein, während das Gewächshaus ideal für Hobbygärtner ist, die ihre eigenen Pflanzen ziehen möchten. Der neue Brunnen aus dem Jahr 2019, 26 Meter tief und mit einer leistungsstarken Tiefenpumpe ausgestattet, ist der Garant für Ihr neues immer grünes Paradies.

Das Haus selbst bietet sehr guten Wohnkomfort. Eine Tiefgarage mit direktem Zugang zum Untergeschoss sowie ein zusätzlicher Carport bieten Schutz vor Hitze und Schnee.

Im Zuge umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Jahr 2017 wurden die Dacheindeckung inklusive Dämmung erneuert, Fassadenarbeiten durchgeführt, die Balkonterrasse überdacht und eine neue Gasheizung installiert. Zudem wurde das Badezimmer im Obergeschoss mit neuen Sanitärobjekten und Fliesen ausgestattet. Die zur Jahrtausendwende erneuerten Kunststofffenster mit Alurolläden sorgen für Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima.

Im Untergeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit Dusche, während im Obergeschoss ein weiteres Tageslichtbad mit Wanne zur Verfügung steht. Im Untergeschoss befindet sich auch das ehemalige Kinderzimmer, hier hat sich der Nachwuchs sehr wohl gefühlt und ist vielleicht ab und zu auch mal durch den eigenen Hauszugang raus geschlichen. Eine Wasserenthärtungsanlage sorgt für weiches und hochwertiges Wasser. Für beste Unterhaltung und Konnektivität ist das Haus mit Sat-TV und einem Glasfaseranschluss mit superschnellem DSL bis zu 1 Terabyte ausgestattet.

Optional können die vorhandenen Küchenmöbel und Elektrogeräte übernommen werden, um Ihnen den Einzug zu erleichtern.

Dieses Anwesen bietet nicht nur eine hervorragende Lage und eine hochwertige Ausstattung, sondern auch ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie unzählige unvergessliche Momente beschern wird.

Erleben Sie Ihr ganz persönliches Sommermärchen 2024 schon bei der Besichtigung.

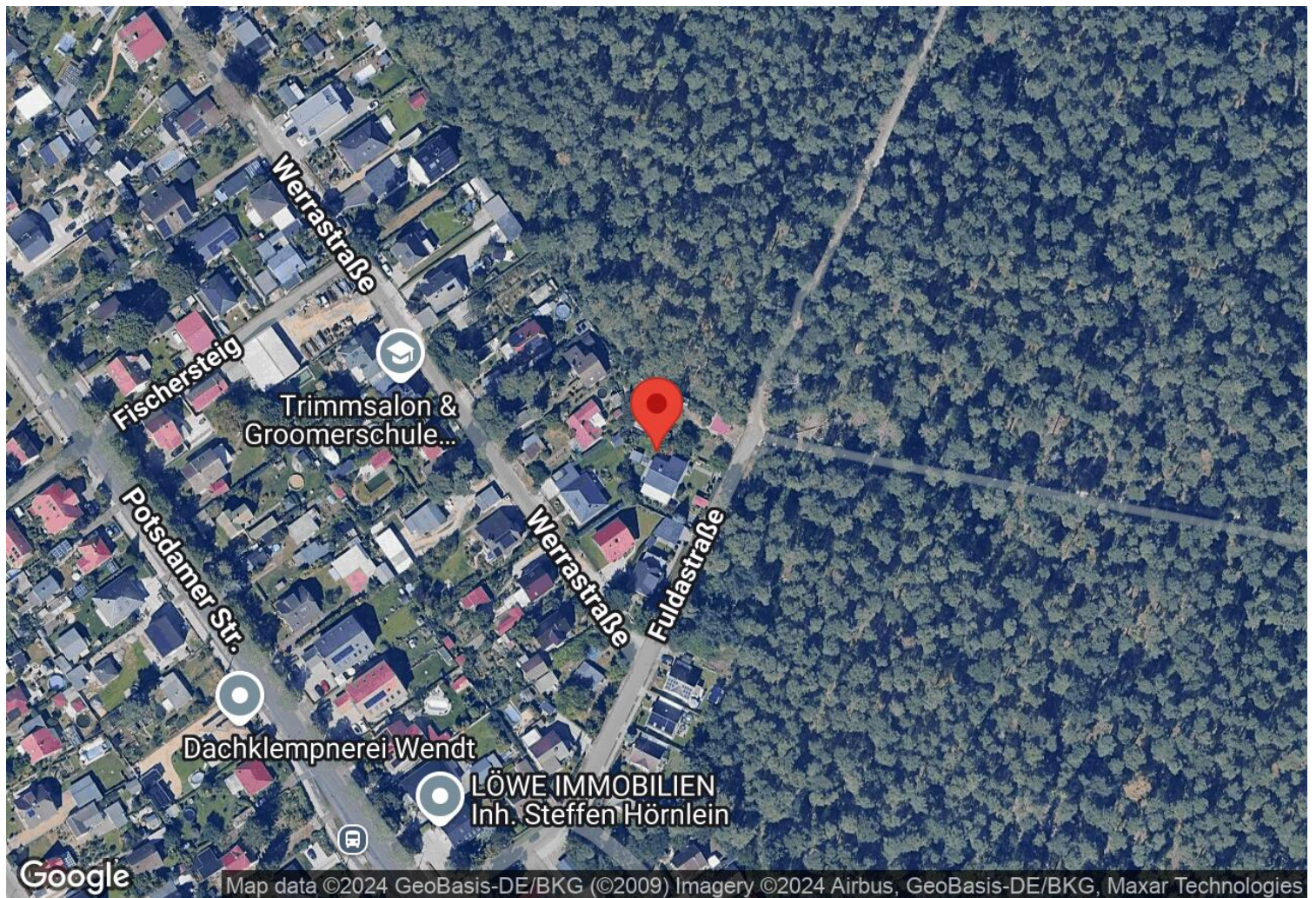
# OBJEKTDDETAILS

- 771 qm Grundstück
- voll automatische Bewässerungsanlage mit Rasensprengern und Tropfschläuchen
- massives Einfamilienhaus (Ober- und Untergeschoss)
- Tiefgarage mit Zugang zum Untergeschoss
- Carport
- Sommerloungue
- Gewächshaus
- 1987 bis 1989 Bauzeit
- Zur Jahrtausendwende neu Kunststofffenster
- 2017 Umpfangeiche Sanierungs-Modernisierungsarbeiten:  
Neue Dacheindeckung inkl. Dämmung  
Fassadenarbeiten  
Überdachung der Balkonterrasse

## Neue Gasheizung

### Neues Badezimmer im Obergeschoss

- 2019 neuer Brunnen (26 Meter) mit Tiefenpumpe
  - Tageslichtbad im Untergeschoss mit Dusche
  - Tageslichtbad im Obergeschoss mit Wanne
  - Rolläden (Alu) am Terrassenelement elektronisch
  - Wasserenthärtungsanlage
  - Sat TV
  - Glasfaser (DSL bis 1 Terabyte)
- Optional:  
Die Küchenmöbel sowie die Elektrogeräte können auf Wunsch übernommen werden.



### Fuldastraße 5, 14974 Ludwigsfelde

Die Fuldastraße 5 in Ludwigsfelde liegt in einer gut angebundenen und familienfreundlichen Gegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Die Theodor-Fontane-Grundschule und die Ernst-Ludwig-Heim-Grundschule sind beide gut erreichbar, und für weiterführende Schulen steht das Marie-Curie-Gymnasium zur Verfügung. Auch verschiedene Kindertagesstätten, wie die Kita "Sonnenschein" und die Kita "Pusteblume", befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Wir empfehlen Ihrem Wohlbefinden einen Besuch vor oder nach der Besichtigung in der fußläufig erreichbaren Salzgrotte!

Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Supermärkte wie Edeka, Lidl und Netto sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad leicht erreichbar. Das Stadtzentrum von Ludwigsfelde bietet zudem eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, darunter Modegeschäfte, Elektronikläden und Buchhandlungen.

Für größere Einkaufsbummel steht das A10 Center und in Potsdam das Sterncenter zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung der Fuldastraße 5 ist hervorragend. Die Bushaltestelle „Neckarstraße“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen zu verschiedenen Zielen innerhalb Ludwigsfeldes sowie dem Bahnhof Struveshof von dem man innerhalb 15 Minuten zum BER kommt. Der Bahnhof Ludwigsfelde, etwa 2 Kilometer entfernt, ermöglicht schnelle Verbindungen nach Berlin und Potsdam sowie in andere Regionen, was besonders für Pendler ideal ist. Darüber hinaus befindet sich die Fuldastraße in der Nähe der Autobahn A10, dem Berliner Ring, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet und die Fahrt in die Hauptstadt Berlin sowie zu anderen Städten in der Umgebung erleichtert.

# SONSTIGES

Hinweis zu Flächenangaben:  
Die angegebene Wohnfläche setzt sich aus den Raumflächen im Erdgeschoss unter Hinzuziehung der Hälfte der vollüberdachten Fläche von der Sonnenterrasse zusammen. In der Nutzfläche ist darüber hinaus noch die komplette Fläche des Untergeschosses sowie die Fläche der Garage enthalten. Von den angegebenen vier Zimmern und zwei Bädern sind jeweils eins davon im Untergeschoss. Aufgrund der Raumhöhe entspricht dies nicht der Wohnflächenberechnung nach DIN. Daher sind diese Flächen auch nicht in der Wohnfläche enthalten. Aus unserer Sicht kann das Untergeschoss ideal von Ihrem größeren Kind oder Ihren Gästen genutzt werden.

Oder aber "wenn die Oma mit muss!".

Finanzierung:  
Unser Finanzierungsexperte unterbreitet Ihnen gerne ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Finanzierungsangebot. Besonders gilt es bei der aktuellen Zinssituation durch individuelle Darlehensgestaltung die bestmögliche Finanzierung im Einzelfallverfahren zu prüfen.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besuch Ihres neuen zu Hauses in Ludwigsfelde.

Tim Grebe  
GREBE CONSULT Immobilien e.Kfm.

## Platz für Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

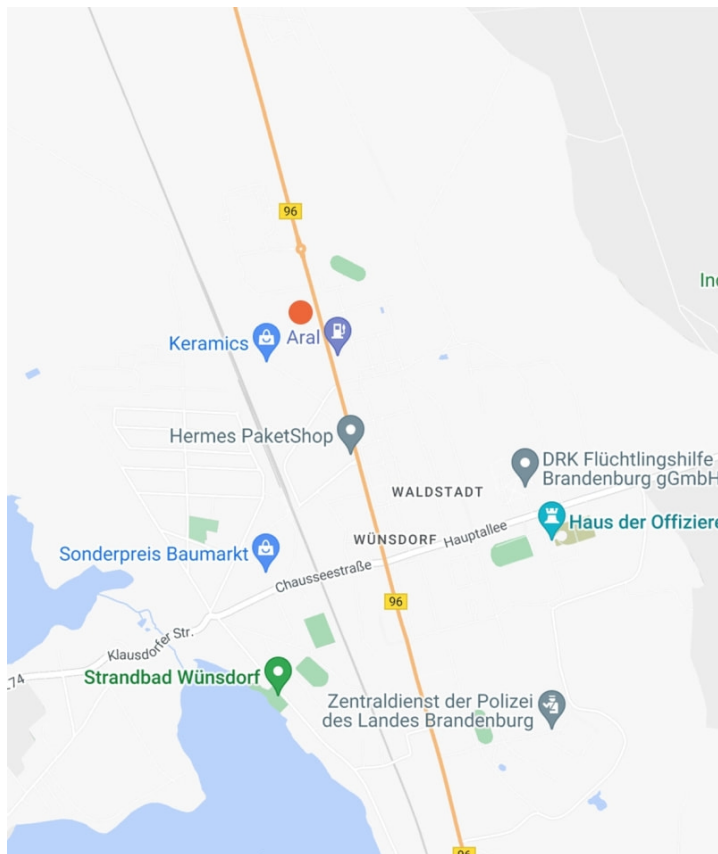
.....

.....

# IHR ANSPRECHPARTNER



**Herr Tim Grebe**  
Berliner Allee 52  
15806 Zossen / Wünsdorf  
  
Mobil: 0172 - 2871060  
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com  
Webseite: www.grebe.immobilien



## KONTAKT

**GREBE CONSULT Immobilien**  
Berliner Allee 52  
15806 Zossen  
Deutschland

Telefon: 0049 33702 96030  
[www.grebe.immobilien](http://www.grebe.immobilien)

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe

Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen

Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT  
Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**

Quelle: Focus Maklerliste 2012 - 2017