

VERKAUFT

Ludwigsfelde

EXPOSÉAUSSCHNITT KAUFOBJEKT

ROUSSEAU PARK

Luxuriöse Stadtvilla mit unverbaubarem Blick in die Parkanlage

FUCHS+PARTNER 
DAS TEAM FÜR DEN MASSIV HAUSBAU®

OBJEKTBE SCHREIBUNG



Wir bieten Ihnen ein im Jahr 2019 fertiggestelltes, freistehendes Einfamilienhaus auf einem 600 qm großen Grundstück mit Süd-West-Ausrichtung zum Kauf an. Das Gebäude wurde massiv erstellt und erfüllt den KfW 55-Standard. Es wurden ausnahmslos sehr hochwertige und geschmackvolle Materialien verbaut, die dem Objekt eine zeitlose Eleganz verleihen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Parkanlage mit eigenem Zugang.

Zunächst gelangt man in das Foyer mit abgetrennter Garderobennische, einem Gäste-WC sowie dem HAR/HWR. Daneben gibt es noch einen weiteren Wohnraum, der als Büro oder Gästezimmer hervorragend geeignet ist. In wenigen Schritten erreicht man den voll ausgestatteten, offenen Küchenbereich einerseits und den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit Kamin andererseits. Große Eck-Schiebetüren-Elemente zu der süd- und westseitig gelegenen Terrasse ermöglichen es, den Wohnraum gefühlt in den Garten zu verlegen und zu erweitern.

Das Obergeschoss besticht durch sein optimales Raumangebot. Über eine hochwertige Echtholz-Podest-Treppe aus Eiche erreichen Sie die einladende Diele. Davon gehen links und rechts zwei getrennte Wohnbereiche ab.

Zum einen bietet das Geschoss zwei einzeln zugängliche, gleichwertige (Kinder-) Zimmer, die durch eine kleine Ankleide und ein Duschbad miteinander verbunden sind.

Auf der anderen Seite besticht der Elternbereich durch seine besondere Aufteilung und Ausstattung. Das eigentliche Schlafzimmer liegt ruhig hinter einer geräumigen und einladenden Ankleide, von der aus auch das hochwertig ausgestattete Masterbad zu erreichen ist.

Für eine weitere Annehmlichkeit sorgt der auf dieser Ebene vorhandene HWR mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, so dass lange Wege mit schwerer Wäsche der Vergangenheit angehören.

OBJEKTÜBERSICHT

Freistehendes Einfamilienhaus	Neuwertig, nicht unterkellert
Baujahr	2019
Wohn-/Nutzfläche im Haus	Ca. 187 m ² im EG + OG
Zimmer	5
Grundstückgröße	600 m ² Zzgl. 1/75 Miteigentumsanteil an der Streuobstwiese 1 mit 5.725 qm
Lage	Unverbaubarer Blick in die Parkanlage im Rousseau Park Ludwigsfelde (eigener Zugang!)
Bezugsfrei	Kurzfristig nach Absprache
Streuobstwiese	Ca. 320,00 € p.a. Kostenbeteiligung
Stellplatz / Garage	1 Carport mit Abstellraum 2 Stellplätze
Elektroladestation	1
Sonstiges	Hochwertige Ausstattung, KfW- 55 Standard

KAUFPREIS

VERKAUFT

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt 2,47% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt. Sie wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

KONTAKT

IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN



Fuchs GmbH
Machnower Busch 3
14532 Kleinmachnow
Fon: 033203-30 51 30
E-Mail: info@fuchs-partner.de

Beate Hesse

Mobil: 0176-151515 31

E-Mail: b.hesse@fuchs-partner.de

AUSSTATTUNGSDetails



Heizung/Warmwasser	Moderne und effiziente Gaszentralheizung incl. Warmwasseraufbereitung, Effizienzklasse A, Weichwasseranlage, Kamin, Rauchwarnmelder
Belüftung	Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Verschattung	Anthrazitfarbene Lamellenjalousien in EG und OG (außer Treppenfenster) mit elektronischer Steuerung und Zentralschalter
Bodenbeläge	Großformatige Bodenfliesen im EG und den Bädern im OG, Eichentreppe, Parkett in der Diele im OG, übrige Räume Laminat
Küche	Hochwertige Marken-Einbauküche (SieMatic) mit Markengeräten (Miele) incl. Dampfgarer, Deckenspots über der Kochinsel
Fensterbänke	Granitaußenfensterbänke, innen Marmor bzw. in den Bädern gefliest
Bäder	Gäste-WC im EG, OG Duschbad und Masterbad
Außenanlagen	Große Süd-West-Terrasse, Verkabelung für Einsatz von Mähroboter, Carport mit Abstellraum, E-Ladesäule
Sonstiges	Walmdach als Kaltdach mit zusätzlichem Stauraum über Einschubtreppe erreichbar
Zustand	Neuwertig

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Dann zögern Sie nicht, mit uns in Kontakt zu treten.
Wir freuen uns auf Sie!



IHRE PERSÖNLICHE ANSPRECHPARTNERIN

Beate Hesse
Vertrieb



Telefon

0176-151515 31 / 033203-30 51 30



E-Mail

b.hesse@fuchs-partner.de



Website

www.fuchs-partner.de

