

# Helle 2-Zimmer Etagenwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne



B2.2.14

Rousseauallee 18  
14974 Ludwigsfelde  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung
<b>PLZ</b>	14974
<b>Ort</b>	Ludwigsfelde
<b>Wohnfläche</b>	ca. 61,30 m <sup>2</sup>
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	ca. 10,80 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche</b>	ca. 61,30 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Raumhöhe</b>	2,60 m
<b>Kaltmiete</b>	886,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.040,00 €
<b>Kaution</b>	3 KM
<b>Energieausweis</b>	liegt vor
<b>Befeuerung</b>	Blockheizkraftwerk
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Boden</b>	Vinyl
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Kabel, Internet</b>	Ja
<b>Dist. Zentrum</b>	3 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)</b>	0,50 km
<b>Dist. Kindergarten</b>	0,40 km
<b>Dist. Gymnasium</b>	5 km
<b>Dist. Bus(km)</b>	0,30 km
<b>Dist. Autobahn</b>	3 km
<b>Dist. Flughafen (km)</b>	36 km
<b>Verfügbar ab (Text)</b>	voraussichtlich
<b>verfügbar ab (Datum)</b>	19.08.2023

**Ansprechpartner**

Frau Nicole Noack

Rousseau Park GmbH

Rousseauallee 8  
14974 Ludwigsfelde

Tel.: +493378 888 9931  
E-Mail: noack@rousseupark.de

# Beschreibung

Das Neubauprojekt „Quartierzentrum“ im Rousseau Park entsteht auf einer ca. 27.300 qm großen Grundstücksfläche im Nordwesten von Ludwigsfelde und steht für modernes Wohnen in ruhiger Umgebung zwischen Berlin und Potsdam in einer urbanen Gemeinschaft.

Verteilt auf neun viergeschossige Häuser entstehen hier im Grünen derzeit 166 moderne 2- und 3- Zimmer Mietwohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 60 und 110 Quadratmeter.

Die Erdgeschosswohnungen sind seniorengerecht, alle andere Wohnungen sind barrierefrei und per Lift erreichbar.

Eine hochwertige Ausstattung, eine Fußbodenheizung, eine Deckenhöhe von 2,62m und eine Einbauküche sind Standard für jede Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für helle lichtdurchflutete Räume, ein außenliegender elektrischer Sonnenschutz bietet zusätzlichen Sichtschutz. Des Weiteren verfügt jede Wohnung über eine Terrasse oder einen großzügigen Balkon, welche einen wundervollen Blick in die Natur bieten. Alle 3- Zimmer Wohnungen verfügen über ein Gäste WC. Die Dachgeschosswohnungen mit ihren hohen Wänden (bis 4,5 m), den wohldurchdachten Grundrissen, 2 Bädern, 1 begehbarer Ankleide und den riesigen Dachterrassen inkl. Markisen haben ein ganz besonderes Flair und erfüllen jeden Wohntraum.

Anmietbare Außen- sowie Tiefgaragenstellplätze mit der Möglichkeit ein Elektroauto laden zu können stehen zur Verfügung. Der direkte Anschluss an den öffentlichen Busverkehr und den fußläufig erreichbaren Regionalbahnhof fördert die PKW-lose Mobilität.

Der Fokus des Geschosswohnungsbaus liegt auf komfortablem und energieeffizientem Wohnen nach dem sehr hohen Energieeffizienzstandard 40+. Alle Häuser verfügen sowohl über eine Photovoltaikanlage als auch über ein Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung in jeder Wohnung. Die Wärmeversorgung ist durch ein lokales eigenes Blockheizkraftwerk sichergestellt.

Im Herzen des Projekts entsteht der der Öffentlichkeit gewidmete Quartierplatz. Ein Ort der Begegnung wo kleine Geschäfte und gastronom

# Lage

Das Neubauprojekt „Quartierzentrum“ im Rousseau Park entsteht auf einer Fläche von ca. 27.300 qm im Nordwesten von Ludwigsfelde. Die Nähe zur Autobahn A10, der direkte Anschluss an den öffentlichen Bus- und Regionalverkehr, die liebevoll gestaltete öffentliche Parkanlage „Rousseau Park“ und der nahegelegene Wald (10 ha) machen ihre zukünftige Wohnung zu einem attraktiven Lebens- und Arbeitsumfeld.

Ludwigsfelde ist eine Stadt im Norden des märkischen Landkreises Teltow-Fläming mit aktuell ca. 27.000 Einwohnern. Ludwigsfelde liegt ca. 11 Kilometer südlich der Berliner Stadtgrenze und ungefähr 8 Kilometer östlich von Potsdam.

Die Stadt besticht durch ihre exponierte Lage an den wichtigsten Verkehrssträngen rund um die Hauptstadt Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam. Der Autobahnring BAB10 ist über die Ausfahrt Ludwigsfelde West erreichbar. Die Industrie- und Gewerbeparks der Stadt sind direkt an die Bundesstraße B101 und damit an die BAB10 angebunden.

Ausgehend vom Regionalbahnhof Ludwigsfelde erreicht man den Berliner Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten. Über den Regionalbahnhof Struveshof (ca. 600m) gibt es eine direkte Verbindung zum Flughafen BER (ca. 15 min) und Potsdam HBF (ca. 25 min).

Die Stadt Ludwigsfelde als Mittelzentrum verfügt über eine weitreichende Infrastruktur wie u.a. Ärzte, Krankenhaus, Grund- und Oberschulen, Gymnasium, Einkaufsmärkte, Shoppingcenter sowie über Möglichkeiten der Freizeitgestaltung unterschiedlichster Art, nicht nur in Sportvereinen.

## Ausstattung

Eine gehobene und hochwertige Ausstattung lässt keinen Wunsch offen. Die großzügig geschnittenen Wohnungen bieten durch ihre bodentiefen Fenster viel Tageslicht und einen großartigen Blick ins Grüne. Zeitlose Ausstattungen in den Bädern mit bodengleicher Dusche, eine hochwertige Einbauküche inkl. Geräte sowie der moderne Vinylfußboden in allen Wohnräumen, untermauern den Wohlfühlcharakter. Eine Abstellkammer in jeder Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Ausbaustandard beinhaltet:

- Bodentiefe Fenster
- Außenliegender elektrische Sonnenschutz
- Hochwertige Fliesen in modernen Bädern mit bodengleicher Dusche

- Duschtrennwände
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten /ohne Kühlschrank
- Moderne hochwertiger Vinylfußboden
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Terrasse oder Balkon mit Granitböden
- Dachterrassen mit elektrischen Markisen
- Abschließbare Fenster im EG
- Gegensprechanlage (Door-Bird-System)
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Anmietbare Außen – oder Tiefgaragenstellplätze (TG mit Lademöglichkeit)
- Auf Wunsch anmietbarer Fahrradstellplatz mit E-Bike Lademöglichkeit (ab Frühjahr 2023)
- Anmietbarer Keller (ab Frühjahr 2023)

## Sonstige Angaben

Die Anmietung erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

## Objekttitel

Helle 2-Zimmer Etagenwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne

# Bildergalerie



Flur Blick in Wohnbereich



Zimmer 2



Bad



Ausblick Balkon Beispiel



Balkon



Vogelperspektive

# Bildergalerie



Umgebung Visualisierung



Umgebung Visualisierung



Umgebung Visualisierung



Außenansicht Abends



Außenansicht nachts



Gebäude-Highlights

# Bildergalerie



1 - Lageplan

# Grundriss B3-2-14

Moderne Mietwohnungen

## WOHNEN IM ROUSSEAU PARK



### WOHNUNG NR. B3.2.14

#### WOHNFLÄCHE

Flur	.....	6,3 m <sup>2</sup>
Bad	.....	6,0 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	.....	25,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	.....	15,9 m <sup>2</sup>
Abstellraum	.....	2,5 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	.....	5,3 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>61,7 m<sup>2</sup></b>

**Gesamt** ..... **61,7 m<sup>2</sup>**

#### LAGE

Haus B3  
2. OG Mitte links, 2-Zimmer-Whg.



#### MIETPREIS

Kaltmiete	.....	886 €
Nebenkosten	.....	154 €
<b>Warmmiete</b> ..... <b>1.040 €</b>		

#### Optional anmietbar:

- Oberirdische Stellplätze (wahlweise mit E-Lademöglichkeit)
- Tiefgaragen-Stellplätze (mit E-Lademöglichkeit)
- Fahrradstellplätze im Untergeschoss (mit E-Lademöglichkeit)

Im Mietpreis ist eine Einbauküche enthalten (ohne Kühlschrank). Die abgebildete Waschmaschine ist nicht im Mietpreis enthalten.

Die angegebenen Flächengrößen sind Circa-Angaben. Änderungen in der Ausführung behält sich der Eigentümer vor.

Stand: Januar 2022

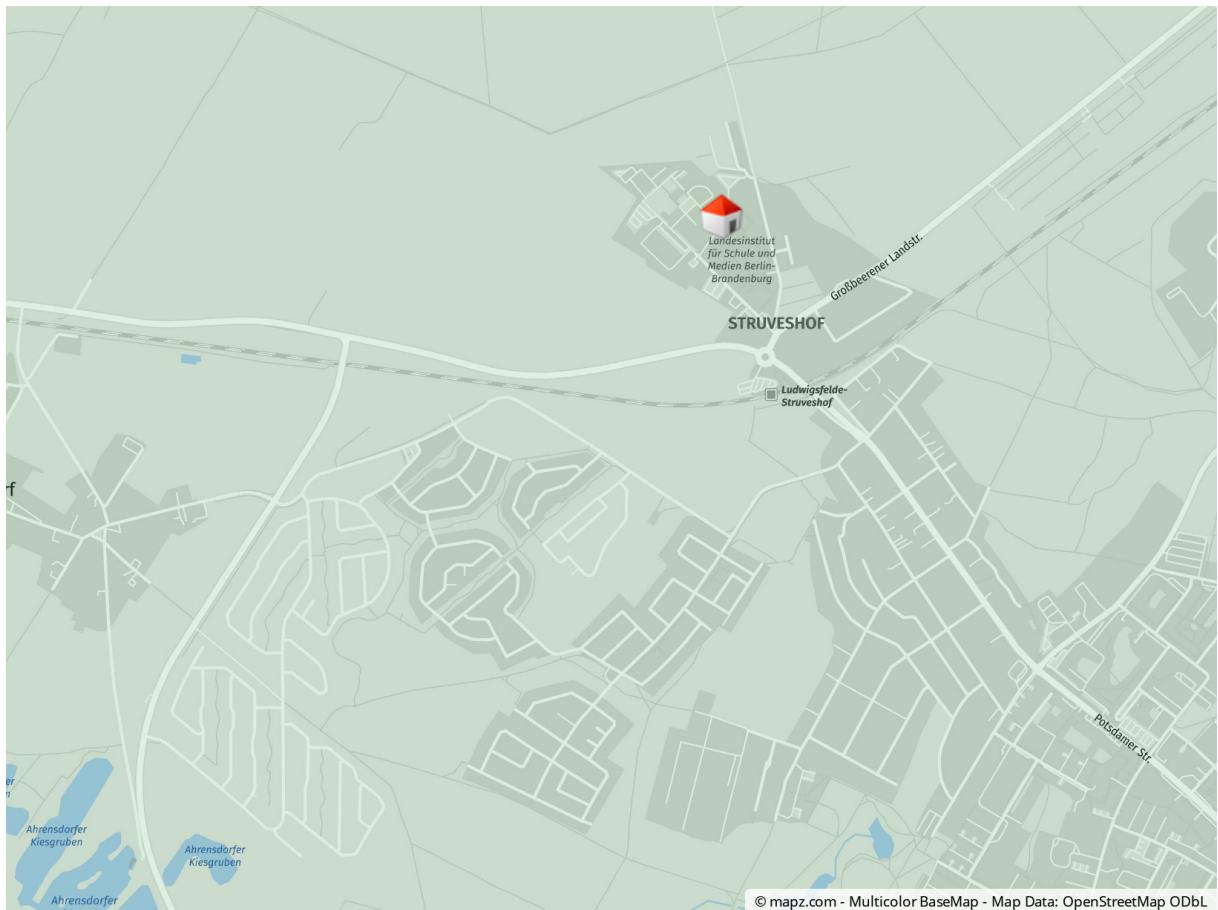


#### Rousseau Park GmbH

Rousseauallee 8  
14974 Ludwigsfelde

Kontaktieren Sie uns unter:  
[vermietung@rousseaurpark.de](mailto:vermietung@rousseaurpark.de)

# Kartenausschnitt



**Ihr Ansprechpartner**

Frau Nicole Noack  
Rousseau Park GmbH  
Rousseauallee 8  
14974 Ludwigsfelde  
Tel.: +493378 888 9931  
E-Mail: [noack@rousseaupark.de](mailto:noack@rousseaupark.de)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.