

Schwielowsee - Ferch - Ferch

# Stilvolles Zuhause mit Gartenidylle in Wassernähe, Energieklasse A

Objektnummer: 26109021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 811 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26109021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.100.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 207,93 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2018</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>		

Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>37.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.10.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2019</b>

Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Die Immobilie



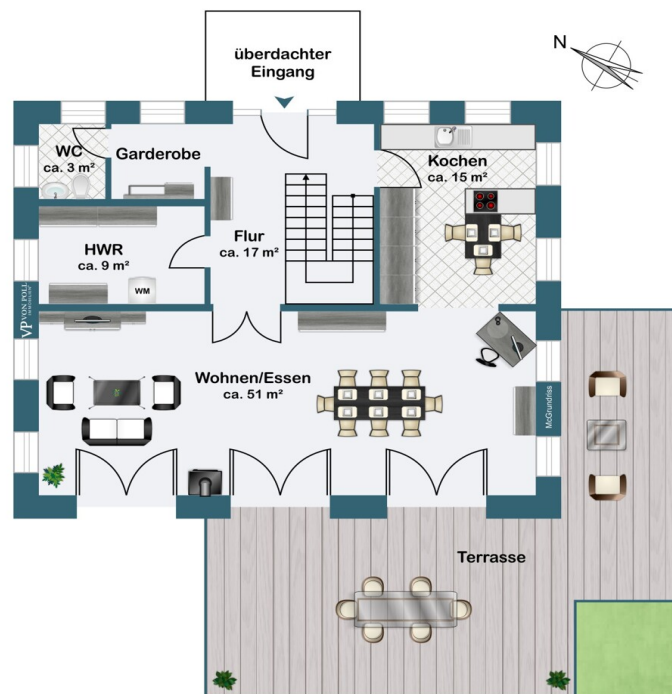
Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

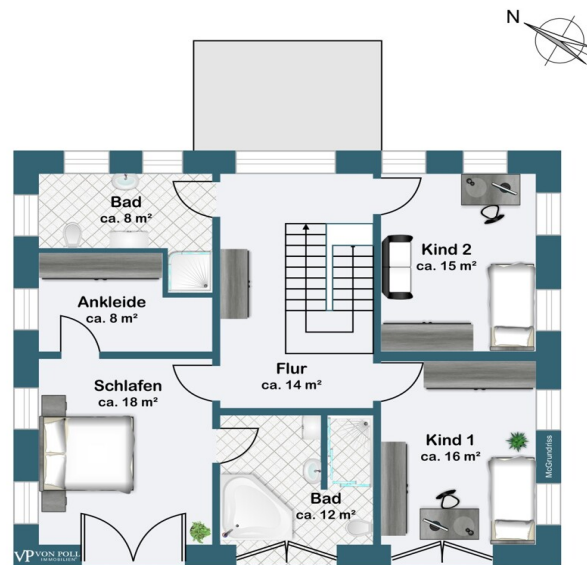
## Die Immobilie



Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2018 errichtete Immobilie vereint moderne Architektur, eine hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Raumkonzept mit einer der begehrtesten Wohnlagen am Schwielowsee. Auf einem ca. 811 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Einfamilienhaus rund 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch seine klare Gestaltung, erstklassige Materialien sowie liebevoll angelegte Außenanlagen.

Die ruhige Lage in der beliebten Malerkolonie Ferch, nur wenige Gehminuten vom Schwielowsee entfernt, verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an Potsdam und Berlin. Ob als Lebensmittelpunkt für Familien, als repräsentatives Zuhause mit Platz für Wohnen und Arbeiten oder als hochwertiger Rückzugsort vor den Toren Berlins – diese Immobilie erfüllt unterschiedlichste Wohnansprüche.

Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der Offenheit und Rückzug harmonisch miteinander verbindet. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fensterflächen schaffen ein helles Wohnambiente und sorgen für fließende Übergänge in den Garten. Ein stilvoller Kaminofen unterstreicht die gemütliche Atmosphäre und ergänzt den Wohnkomfort.

Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Drei Schlafzimmer, zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC bieten ausreichend Platz für Familien, Gäste oder ein komfortables Homeoffice.

Im Erdgeschoss sorgt ein Travertinboden in Verbindung mit einer Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl. Das Obergeschoss ist mit edlem Parkett ausgestattet und setzt den hochwertigen Gesamteindruck konsequent fort. Die lichtdurchflutete Eingangsdiele mit offenem Treppenhaus vermittelt bereits beim Betreten des Hauses Großzügigkeit und Transparenz.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche: Elektrische Jalousien, eine Alarmanlage mit Videoüberwachung sowie eine PV-Anlage mit Speicher. Die ausgezeichnete Energieeffizienz der Klasse A steht zugleich für nachhaltiges Wohnen und dauerhaft niedrige Energiekosten.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Der liebevoll angelegte Garten präsentiert sich ebenso ansprechend wie das Wohnhaus selbst und bietet ein gepflegtes, harmonisches Gesamtbild. Zwei großzügige Terrassen mit jeweils elektrischer

**Markise schaffen zu jeder Tageszeit angenehme Aufenthaltsbereiche im Freien und eröffnen vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen oder geselligen Beisammensein. Ein Mähroboter erleichtert die Gartenpflege. Ein Doppelcarport sowie ein elektrisch betriebenes Zufahrtstor bieten Funktionalität und Komfort.**

**Diese Immobilie überzeugt nicht allein durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern vor allem durch das stimmige Gesamtkonzept aus Architektur, Materialqualität, Energieeffizienz und Lage. Die unmittelbare Nähe zum Schwielowsee, die ruhige Umgebung und die ausgezeichnete Erreichbarkeit Berlins machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die exklusives Wohnen in naturnaher Umgebung mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.**

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenheizung
- Travertin-Boden im Erdgeschoss
- Parkettboden im Obergeschoss
- Einbauküche
- Kaminofen
- bodentiefe Fenster
- hohe Innentüren
- el. Jalousien
- Vollbad + Duschbad + Gäste-WC
- Alarmanlage mit Videoüberwachung
- PV-Anlage mit Speicher
- Dachboden mit viel Stauraum
- 2 Terrassen
- el. Markise
- Mähroboter
- Doppelcarport mit Abstellraum
- el. Zufahrtstor

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

## **Alles zum Standort**

Der staatlich anerkannte Erholungsort Ferch wurde um 1317 erstmals urkundlich erwähnt. Zu jener Zeit gehörte das Dorf zum Besitz des Klosters Lehnin. Es liegt eingebettet in Wiesen- und Bruchlandschaften, an der Südspitze des Schwielowsees. In Ferch befinden sich viele alte Fachwerkhäuser und eine historische Fischerkirche. Die havelländische Malerkolonie Ferch, gegründet von Karl Hagemeister und Carl Schuch, machte das Dorf mit seinen Werken im 19. Jahrhundert bekannt.

In dem seit 2002 zur Gemeinde Schwielowsee gehörenden Ort leben heute etwa 1900 Einwohner. Der Schwielowsee ist der größte Havelsee und bietet über Templiner See und Havel eine Verbindung zum großen Wannsee und Berlin. Sowohl für Einheimische als auch Urlauber hat Ferch einen hohen Erholungswert und ist Magnet für Wassersportfreunde, z.B. durch die jährlich stattfindenden Segelregatten.

Über die ca. 4 Kilometer entfernte Anschlussstelle Ferch sowie die nahegelegene Anschlussstelle Glindow ist eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A9 / A10 und das umliegende Autobahnnetz sichergestellt, worüber auch der Flughafen Berlin-Brandenburg Airport (ca. 53 km) bestens erreichbar ist. Der Kurfürstendamm in Berlin ist in ca. 35 Autominuten zu erreichen. Die zur Landeshauptstadt Potsdam führende ca. 11 Kilometer lange Landstraße schlängelt sich entlang des Seeufers und erlaubt faszinierende Ausblicke über den See. 2 bis 3 mal stündlich verkehrt eine Buslinie zwischen Potsdam und Ferch. Vom Bahnhof Ferch - Lienewitz hat man eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

## Weitere Informationen

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.

**Objektnummer: 26109021 - 14548 Schwielowsee - Ferch - Ferch**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Güthling**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam**

**Tel.: +49 331 - 88 71 811 0**

**E-Mail: [potsdam@von-poll.com](mailto:potsdam@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**