

Schwielowsee / Ferch – Ferch

# Topgepflegt - Einfamilienhaus aus 2016 in Seenähe!

Objektnummer: 26109002



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

**KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 619 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Auf einen Blick

Objektnummer	26109002
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	94.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.10.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

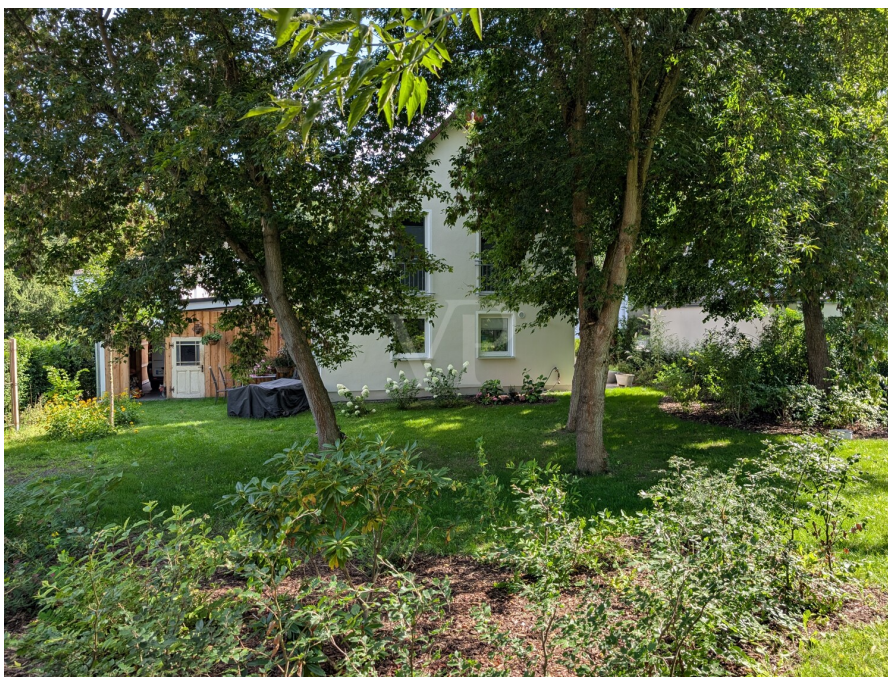
## Die Immobilie





Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

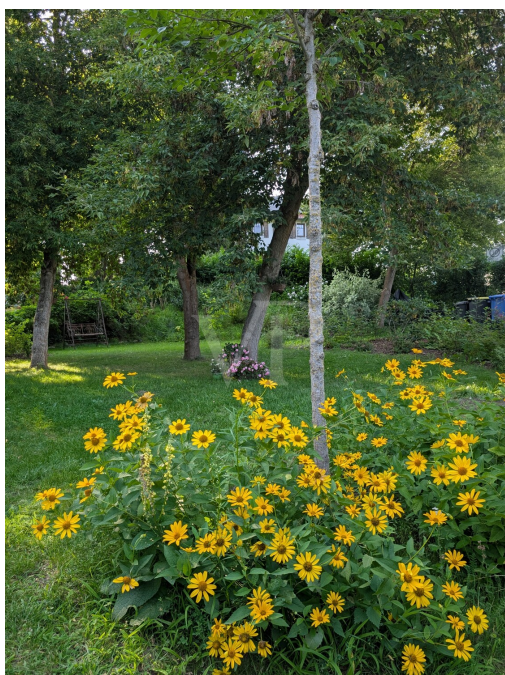
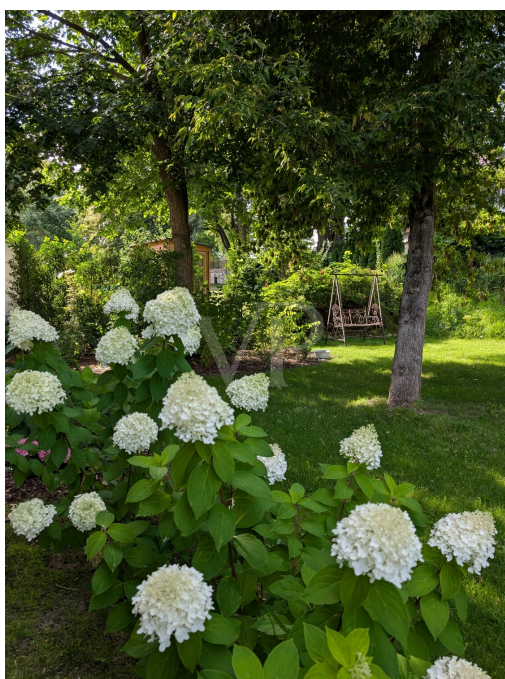
## Die Immobilie





Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Die Immobilie





Objektnummer: 26109002 - 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: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne und architektonisch ansprechende Einfamilienhaus befindet sich im wunderschönen Malerort Ferch, nur etwa 100m vom idyllischen Schwielowsee entfernt und bietet ein ideales Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen mit zeitgemäßem Komfort auf einem 619m<sup>2</sup> großen Grundstück verbinden möchten. Das im Jahr 2016 in massiver Bauweise errichtete Haus ist sehr hell & verfügt über 113m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und kann ohne Renovierungsaufwand sofort bezogen werden.

Bereits beim Betreten überzeugt der helle und geschmackvoll gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss. Bodentiefe Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Wohnatmosphäre mit Gartenblick und Austritt zur kleinen Gartenterrasse. Die halboffene Küche ist modern ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC mit Fenster sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Heizungsanlage und sämtliche Hausanschlüsse befinden. Die Beheizung erfolgt über eine solarunterstützte Gasheizung, welche auch die WW-Aufbereitung übernimmt. Die Vorbereitung für den Einbau eines Kamins ist bereits vorhanden.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene & helle Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, einen Waschtisch sowie eine Toilette. Kassettentüren im gesamten Innenbereich unterstreichen den stilvollen Charakter des Hauses. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der als Abstellfläche genutzt werden kann. Alle Fenster sind 3-fach verglast, überwiegend mit Plissees & Insektenschutz versehen, mit Außenjalousien ausgestattet und tragen, neben dem relevanten Sicherheitsaspekt, zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Der Außenbereich überzeugt mit einem großzügigen, weitläufigen Garten und schönem alten Baumbestand, der dem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleiht. Eine kleine Gartenterrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Für Fahrzeuge steht ein Doppelcarport zur Verfügung, die Gartengeräte finden in einem praktischen Geräteschuppen Platz.

Dank der ruhigen und begehrten Lage sowie der Nähe zum Wasser bietet diese Immobilie eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Gleichzeitig sind Potsdam und Berlin gut erreichbar. Dieses liebevoll gepflegte und topmoderne Einfamilienhaus ist ein ideales Familienhaus und bietet die perfekte Grundlage für den sofortigen Einzug!



Objektnummer: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Ausstattung und Details

- 2016 in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus in äußerst gepflegtem Zustand
  - 4 Zimmer, halboffene Küche, Badezimmer & Gäste - WC, Hauswirtschaftsraum & Dachboden
  - moderne Einbauküche mit den obligatorischen Elektrogeräten
  - Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern & Austritt zum Garten & kleiner Gartenterrasse
  - alle 3 Schlafzimmer im Obergeschoss ebenfalls mit bodentiefen Fenstern
  - Badezimmer mit neuwertiger Dusche, Badewanne, Waschtisch & Toilette
  - alle Innentüren 2022 gegen hochwertige Kassettentüren ausgetauscht
  - Hauseingangstür 2024 erneuert
  - alle Fenster im Erd- und Obergeschoss mit Außenjalousien & überwiegend mit Plissees & Insektenschutz ausgestattet
  - Vorbereitung für den Einbau eines Kamins im Wohnbereich vorhanden
  - sämtliche Bodenbeläge, außer den gefliesten Flächen, wurden 2022 erneuert
  - solarunterstützte Gaszentralheizungsanlage
  - Doppelcarport mit dahinterliegendem Geräteschuppen
  - sehr schöner Garten mit altem Baumbestand
- Die Immobilie ist nach Übernahme sofort bezugsbereit - keine Sanierung oder Renovierung nötig!

**Objektnummer: 26109002 - 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 Wannensee 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: 26109002 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 94.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26109002 - 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)