

Schwerin

# Propiedad única junto al lago con villa de nueva construcción energéticamente eficiente en una península

*Número de propiedad: 25206048*



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

**PRECIO DE COMPRA: 2.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.388 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## De un vistazo

Número de propiedad	25206048	Precio de compra	2.390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 226 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2021		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	24.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.04.2035	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## La propiedad



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

03375 - 52 83 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## Una primera impresión

¡Una propiedad verdaderamente especial en la península! Se vende una villa de alta gama con acceso directo al lago Schwerin en una propiedad única junto al lago. La propiedad goza de una ubicación privilegiada en la cadena de lagos de Teupitz y Schwerin, lo que la convierte en una de las propiedades junto al lago más codiciadas de los canales federales de Berlín. Construida en 2021, la villa fue una residencia sólida y tradicional para una familia de empresarios. Los propietarios priorizaron la eficiencia energética y la alta calidad. Al entrar en el recibidor, la mirada se dirige inmediatamente a través de la luminosa sala de estar hacia el jardín y el lago Schwerin. Los ventanales de suelo a techo con vistas al lago crean un ambiente increíble tanto en la planta baja como en la superior. Una sensación de libertad, amplitud y sol le da la bienvenida. Se han incorporado numerosos detalles de alta calidad a la propiedad, como la atractiva escalera de madera maciza en la entrada. A la izquierda del recibidor se encuentran un amplio aseo y el lavadero con acceso a la cocina. A la derecha, un elegante aseo de invitados con ducha. A través del recibidor, se accede directamente al luminoso salón con cocina americana equipada, zona de estar y de ocio con chimenea. El salón ofrece acceso directo a la amplia terraza de la casa junto al lago. La cocina, totalmente equipada y de alta calidad, presenta un diseño abierto que ofrece la oportunidad perfecta para disfrutar cocinando con familiares y amigos. La conexión directa con la terraza junto al lago crea una transición fluida. La planta superior cuenta con tres dormitorios y un baño principal con amplia ducha, lavabo doble e inodoro. Dos dormitorios infantiles y un dormitorio principal también se encuentran en esta planta. Un punto culminante es el amplio balcón con vistas al lago, accesible tanto desde el dormitorio principal como desde el dormitorio infantil. Los acabados de alta calidad en toda la casa, desde la cocina y los baños equipados hasta los sanitarios, garantizan una entrada sin complicaciones. No es necesario realizar ninguna reforma; todo es perfecto. Los actuales propietarios han dado gran importancia a la alta calidad y a la correcta construcción.

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## Detalles de los servicios

### VILLA TECHNISCHE AUSSTATTUNG:

- Massive Bauweise mit Kalksandsteinen
  - Tragende Fundamentplatte C25/30, d = 25 cm - keine Pfahlgründung erforderlich!
  - Mineralischer Außenputz 20 mm und mineralische Wärmedämmung
  - Außenwand mit Wärmeverbundsystem WLG 040 mit 160mm
  - Stahlbetondecke über Erdgeschoss
  - Holzbalkendecke über Dachgeschoss
  - Deckenhöhe EG: ca. 2,70 m DG: ca. 2,50 m
  - Böden: Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung
  - Echtholzparkett in den Wohnräumen (franz. Eiche)
  - Berliner Scheuerleisten (Holz in Farbe Weiß)
  - Hochwertige Fliesen in den Bädern, Diele und Hausanschlussraum
  - Dach: Pfettendach mit engobierten Tondachziegel
  - 7 Dachgauben und eine große Balkongaube, seeseits
  - Treppe: Massivholz im EG und DG
  - 3-fach Kunststofffenster mit 6-Kammerprofil
  - Wärmeschutzverglasung U-Wert von 0,60 W/km<sup>2</sup>K und Sicherheitsglas
  - Großzügige Fenster-Schiebeelemente im EG - kein Fenster steht im Raum!
  - Aluminium-Faltrolllos (gedämmt) im Außenbereich - elektrisch steuerbar GIRA
  - Hauseingangstür: Kunststoff mit Aluminium
  - Innentüren: Firma Brüchert + Kärner Hamburg - Stiltüren massiv MDF
  - Heizung: BOSCH Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung überall
  - Warmwasser: zusätzliche Wärmepumpe
  - PV-Anlage mit 36 Modulen via App steuerbar
  - PV-Module auf dem Carportdach (30) und Bungalow (6) installiert (unsichtbar)
  - Energiespeicher: 13 Kilowatt
  - Lüftungsanlage im ganzen Haus
  - Großzügiger Hausanschlussraum mit Heiz- und Lüftungstechnik
  - Waschmaschine und Trockner wurden ebenfalls im HAR platziert
  - Kamin im Wohnbereich Firma OFEN-FISCHER, Spartherm Vaia SH mit 7 kW
  - Intelligente Haustechnik und Alarmanlage: GIRA
  - Kamerasystem von Reolink
  - Soundsystem 5.1 unter Putz im Wohnbereich verlegt
  - Anspruchsvolles Lichtkonzept von GIRA
  - Einbauküche der Firma LEICHT, ca. 60 T€ Neuwert - teilw. MIELE-Geräte
- AUSSENANLAGEN:

- Absolut ruhige Wohnlage (Sackgasse)
  - Rundumwasserblick über den Schweriner See
  - Direkter Wasserzugang mit Steganlage und Badeplattform
  - Uferzone mit Schwemmland als zusätzliche Fläche zur Nutzung
  - Eigener Bootshafen mit Stromanschluss und Wasseranschluss vorbereitet
  - Steggenehmigung und Pachtvertrag für Schwemmland liegen vor
  - Tiefgang am Steg kann für große Boote ausgegraben werden (siehe Nachbar)
  - Tiefgang aktuell: ca. 1 Meter
  - Doppelcarport - leicht umzubauen in Doppelgarage (Ringanker vorhanden)
  - Wallbox vorbereitet im Carport
  - Außenstellplätze lt. Baugenehmigung: 2
  - Gartenhaus zur Seeseite ca. 13 m<sup>2</sup>
  - Seeterrasse ca. 32 m<sup>2</sup>, gepflastert, hauptsächlich überdacht
  - DDR-Bungalow im Vorgarten als zusätzliches Nebengebäude
  - Gepflegte Gartenanlage mit Zierpflanzen und Heckenbewuchs
  - Beregnungsanlage, elektrisch steuerbar
  - Zwei elektrische Rasenmover
  - Glasfaser liegt in der Anliegerstraße vor dem Grundstück
  - Hochwertige Toreinfahrt und Zaunanlage mit elektr. Fernbedienung
  - Wechselsprechanlage mit Kamerasytem bis zur Einfahrt
  - Die Zufahrt zum Haus wird grundbuchrechtlich für den neuen Eigentümer gesichert
- SONSTIGE HINWEISE:**
- Zufahrt zur Villa über grundbuchrechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - Übernahme der Villa erst Ende 2026 möglich
  - Motorboot im Hafen im Kaufpreis inkludiert
  - Esstisch + Stühle und Sideboard inklusive
  - Kronleuchter und Wandlampen im Wohnzimmer inklusive

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ein Besichtigungstermin erst nach Vorlage eines Bonitätsnachweises möglich ist.

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## Todo sobre la ubicación

### GEOGRAFIE:

Schwerin liegt inmitten einer einzigartigen Seelandschaft. Die verträumten Ufer dieser Halbinsel sind von imposanten Wassergrundstücken gesäumt. Dort verbinden sich auf ideale Weise die Vorzüge von naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur durch die umliegenden Orte Teupitz und Groß Köris. Darüber hinaus befinden sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch direkt vor der Haustür und versprechen echte Lebensqualität. Man wohnt wo andere Urlaub machen, hat wichtige Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss nicht auf Dinge des täglichen Bedarfs verzichten.

### LAGE/ VERKEHR:

Schwerin liegt ca. 30 km von der südlichen Berliner Stadtgrenze entfernt, am südlichen Ufer des Teupitzer Sees. Schwerin ist über die Anschlussstelle Groß Köris der Bundesautobahn 13 Berlin – Dresden erreichbar. Vom Haus bis zur Autobahnauffahrt benötigt man 3 Autominuten. Die Stadt liegt an der Landesstraße L 74 von Wünsdorf nach Märkisch Buchholz und alle wichtigen Autobahnen vor den Toren Berlins sind schnell zu erreichen (A13, A12, A10). Der Flughafen BER, Berlin-Schönefeld, ist ca. 25 Autominuten entfernt. Der Regional-Bahnhof Groß Köris ist in 3 Autominuten erreichbar und bedient die Strecke nach Berlin.

### FREIZEIT:

Der Schweriner See wird als Teil der Teupitzer Seenlandschaft bereits seit der Zeit um 1900 touristisch genutzt. Ob Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft sehr exklusiv möglich. Zusätzlich verbinden mehr als 1000 Kilometer ausgebauten Radwege malerische Landschaften im Spreewald und Dahme-Seenland miteinander. Außerdem befinden sich Golfplätze und Reitmöglichkeiten in der Nähe, die mit dem Auto schnell erreichbar sind. Auch im Winter ist der Zauber der Landschaft groß: Bei gefrorenem See laufen Anwohner & Freunde Schlittschuh oder vergnügen sich beim Eisstockschießen und privatem Glühweinausschank.

Kinder lieben Ausflüge ins 20 Autominuten entfernte Tropical Island, für die ganze Familie liegen die Thermen- und Saunalandschaften in Burg im Spreewald nur 45 Autominuten entfernt.

### SCHULEN:

2 Grundschulen/ 1 Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe / 3 Kitas



VON POLL  
REAL ESTATE

HINWEIS: Eine Rettungswache, die täglich 24 Std. besetzt ist, befindet sich ca. 4,8 km vom Haus entfernt im Krankenhaus Teupitz.

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25206048 - 15755 Schwerin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Maltz

---

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: [koenigs.wusterhausen@von-poll.com](mailto:koenigs.wusterhausen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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