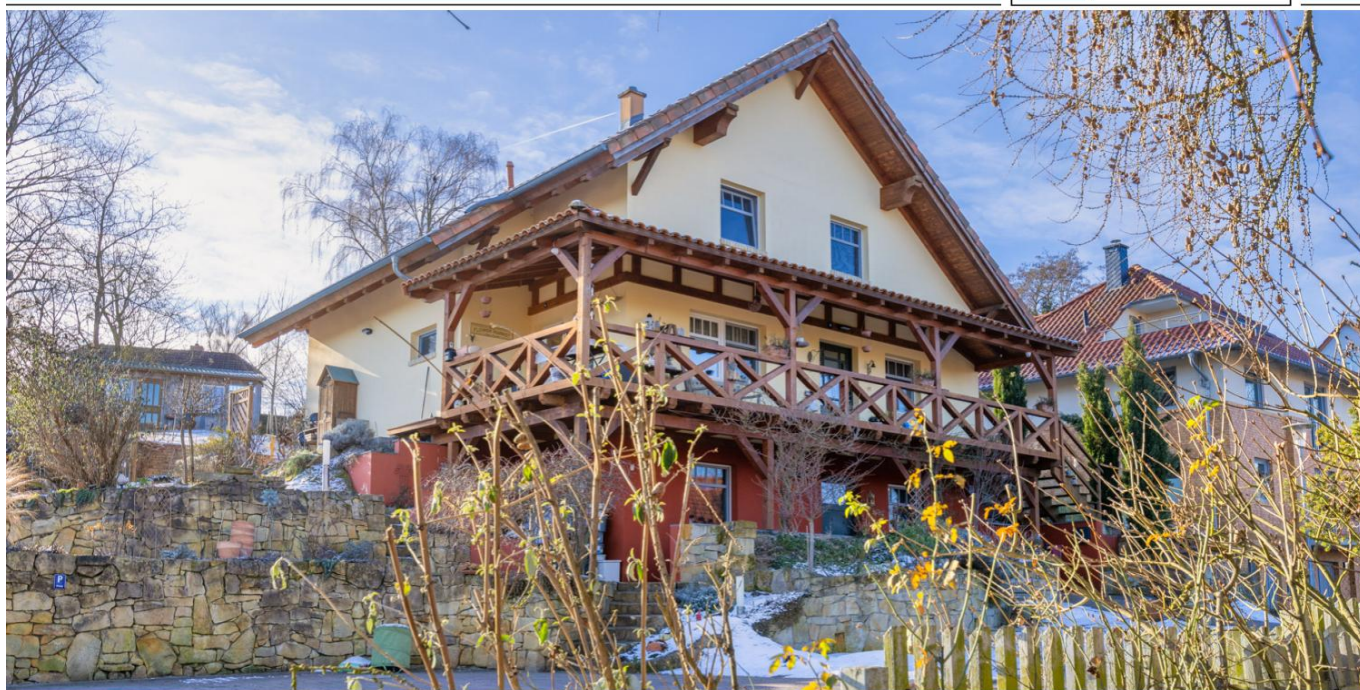


Schwielowsee / Ferch - Ferch

# Charmantes Landhaus mit Wohnkeller (GFL = 260 m<sup>2</sup>) in Seenähe

CODE DU BIEN: 26109008



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

**PRIX D'ACHAT: 860.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 649 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26109008	Prix d'achat	860.000 EUR
Surface habitable	ca. 251,86 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 52 m <sup>2</sup>
Année de construction	2013	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	95.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Une première impression

Dieses ansprechende Einfamilienhaus im Landhausstil mit einer Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf hochwertigen Wohnkomfort sowie eine attraktive Lage legen. Das im Jahr 2013 errichtete Haus wurde mit viel Liebe zum Detail sowie unter Verwendung ausgesuchter Materialien ausgestattet. Das massive Mauerwerk besteht aus Liaplan-Steinen, die für besonders gute Dämmeigenschaften stehen.

Die hochwertige 140 mm starke Linitherm-Dämmung wurde bis in den Spitzboden geführt und schafft damit eine ausgezeichnete energetische Grundlage sowie ideales Ausbaupotenzial.

Das Grundstück umfasst ca. 649 m<sup>2</sup> und ist mit terrassierten Beeten, und Natursteineinfassungen angelegt. Markant ist die große Holzveranda, die dem Haus einen besonderen Charakter verleiht und aus der erhöhten Lage einen schönen Ausblick bietet. Gleichzeitig wurde auf eine barrierearme Gestaltung geachtet, um komfortablen Zugang zu allen Bereichen zu haben. Die überdachte Laubengang bietet einen geschützten Zugang zum Einliegerbereich im Untergeschoss.

Die Immobilie verfügt über 4 Zimmer (mit Wohnkeller insgesamt 8), davon 3 Schlafzimmer und 3 voll ausgestattete Bäder, die komfortables Wohnen auch für mehrere Personen ermöglichen. Die Bäder sind mit hochwertigen Design-Unterputz-Armaturen ausgestattet. Die Einbauküche bietet viel Platz mit genügend Stauraum, ein 80 cm breites Induktionsfeld sowie eine angeschlossene Speisekammer. Über eine stilvolle Klöntür hat man Zugang zur Veranda. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt eine effiziente Fußbodenheizung, die sowohl im Wohnbereich als auch im voll ausgebauten Wohnkeller mit einer Deckenhöhe von ca. 2,50 m für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Der Wohnkeller verfügt über Fenster und ist natürlich belichtet, wodurch er vielseitig nutzbar ist. Das Untergeschoss mit 4 Räumen und einem voll ausgebauten

Bad eignet sich sowohl für gewerbliche Zwecke als auch als separater Einliegerbereich. Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden.

Die Wohnräume werden durch sichtbare Holzbalkendecken und hochwertige "Stil"-Innentüren geprägt, die in Kombination mit Travertin- und Dielenböden ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Der massive Dachstuhl ist ein Beispiel echter Zimmermannsarbeit und die moderne Aufdachdämmung ermöglicht ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit. Für gemütliche Stunden sorgt ein Kaminofen aus Schamottstein, der im Wohnbereich zusätzlichen Komfort bietet. Praktische Staufläche ist im geräumigen Spitzboden vorhanden.

Der Außenbereich zeichnet sich nicht nur durch seinen terrassierten Garten aus, sondern auch durch einen Brunnen und eine Gartenanlage, die eigens für einen barrierefreien Zugang konzipiert wurde. Drei Pkw-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Lage der Immobilie in Ferch bietet besonderen Freizeit- und Erholungswert. Einst war das Malerdorf Ferch ein Rückzugsort und eine Künstlerkolonie – heute spürt man noch immer das besondere Flair dieses Ortes. Der fußläufig erreichbare See lädt zu Spaziergängen und ist von Wassersportlern sehr beliebt. Durch die leichte Hanglage eröffnet sich ein schöner Ausblick auf das Wasser und die umliegende Umgebung. Dank der guten Anbindung über den nahegelegenen Autobahnanschluss sind Berlin und der Flughafen BER bestens erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind direkt im Nachbarort und die Landeshauptstadt Potsdam ist über eine Buslinie gut erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- echte Sprossenfenster
- Sicherheits-Fenstergriffe
- Natursteinböden (getrommelter Travertin im römischen Verband) und hochwertige Holzdielen
- Kaminofen (Schamottstein)
- Einbauküche
- 3 Bäder
- hochwertige "Stil"-Innentüren
- sichtbare Holzbalkendecken
- voll ausgebauter Wohnkeller mit 2,5 m Deckenhöhe und Fußbodenheizung
- 4 Satelliten- und 3 Datensteckdosen in Zimmern
- Steckdosen in Fensterlaibungen
- elektrische Velux-Dachfenster mit Regensensor und Sonnenschutz
- 16A Starkstromanschluss
- 2 Haustüren 1,10 m breit (rollstuhlgerecht)
- Dachstuhl echte Zimmermannsarbeiten
- Aufdachdämmung 140 mm
- Stauraum im Spitzboden
- große Veranda + Laubengang
- terrassierter Garten mit Beeten
- Natursteineinfassungen
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern
- Gartenanlage für barrierefreien Zugang
- Brunnen
- 3 Pkw-Stellplätze
- Kabel für Wallbox vorbereitet

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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