

Schwerin

Propriété unique en bord de lac avec villa neuve écoénergétique sur une péninsule

CODE DU BIEN: 25206048



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.388 m²

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

- 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: 25206048 - 15755 Schwerin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25206048
Surface habitable	ca. 226 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	2.390.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	24.78 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.04.2035	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



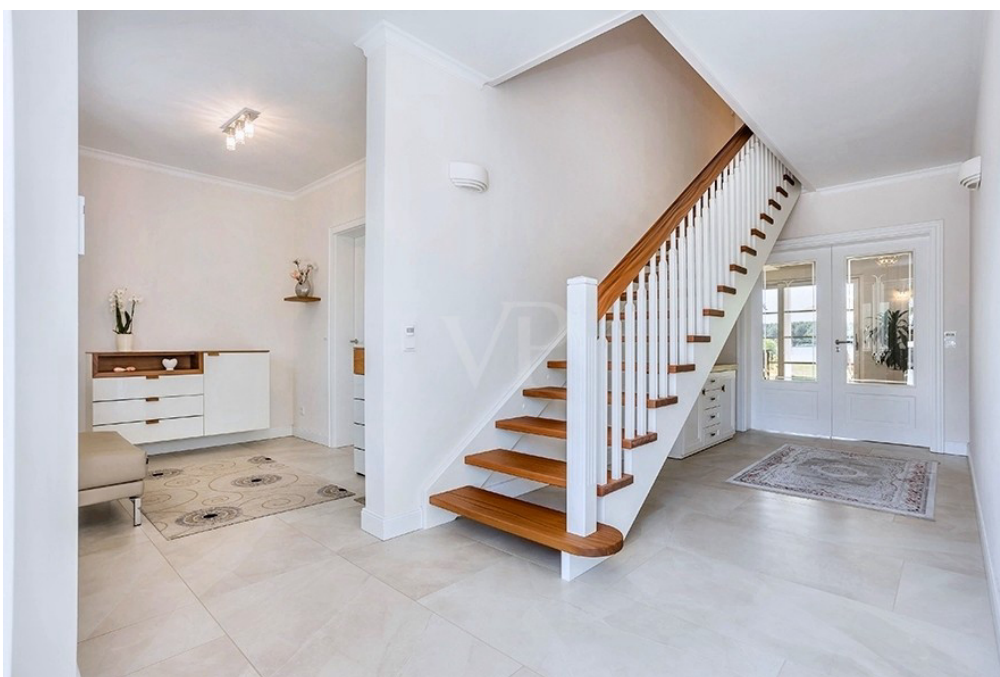
CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

La propriété



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.

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

Une première impression

Une propriété d'exception sur la presqu'île ! Cette villa haut de gamme, avec accès direct au lac de Schwerin, est à vendre sur un terrain unique en bord de lac. Bénéficiant d'un emplacement privilégié sur le domaine lacustre de Teupitz et Schwerin, elle compte parmi les propriétés les plus recherchées des voies navigables fédérales de Berlin. Construite en 2021, cette villa, de style traditionnel et robuste, était à l'origine une résidence pour une famille d'entrepreneurs. Les propriétaires ont accordé une grande importance à l'efficacité énergétique et aux prestations de haute qualité. Dès l'entrée, le regard est immédiatement attiré par le lumineux séjour qui s'ouvre sur le jardin et le lac de Schwerin. Les baies vitrées, du sol au plafond, offrent une vue imprenable sur le lac et créent une atmosphère unique, tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage. Une sensation de liberté, d'ouverture et de soleil vous enveloppe. De nombreux détails raffinés ont été intégrés à la propriété, comme le bel escalier en bois massif de l'entrée. À gauche du hall d'entrée se trouvent un vestiaire spacieux et la buanderie avec accès à la cuisine. À droite, des toilettes invités élégantes avec douche. En passant par le hall d'entrée, vous accédez directement à un salon lumineux comprenant une cuisine américaine équipée, un coin salon et un espace de divertissement avec cheminée. Le salon donne directement sur la grande terrasse donnant sur le lac. La cuisine, haut de gamme et entièrement équipée, est conçue avec un agencement ouvert, idéal pour cuisiner en famille ou entre amis. La connexion directe avec la terrasse crée une transition harmonieuse. À l'étage, vous trouverez trois chambres et une salle de bains parentale avec une grande douche, une double vasque et des toilettes. Deux chambres d'enfants et une suite parentale se situent également à cet étage. Le grand balcon avec vue sur le lac, accessible depuis la suite parentale et les chambres d'enfants, est un atout majeur. Des finitions de haute qualité, de la cuisine équipée aux salles de bains en passant par les sanitaires, vous garantissent un emménagement sans souci. Rien à prévoir : tout est parfait. Les propriétaires actuels ont accordé une grande importance à la qualité et au soin apporté à la construction.

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

Détails des commodités

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 Balkongaupe, seeseits
- Treppe: Massivholz im EG und DG
- 3-fach Kunststofffenster mit 6-Kammerprofil
- Wärmeschutzverglasung U-Wert von 0,60 W/km²K und Sicherheitsglas
- Großzügige Fenster-Schiebeelemente im EG - kein Fenster steht im Raum!
- Aluminium-Faltrollos (gedämmt) im Außenbereich - elektrisch steuerbar GIRA
- Hauseingangstür: Kunststoff mit Aluminium
- Innentüren: Firma Bruchert + 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 m²
 - Seeterrasse ca. 32 m², gepflastert, hauptsächlich überdacht
 - DDR-Bungalow im Vorgarten als zusätzliches Nebengebäude
 - Gepflegte Gartenanlage mit Zierpflanzen und Heckenbewuchs
 - Beregnungsanlage, elektrisch steuerbar
 - Zwei elektrische Rasenmower
 - Glasfaser liegt in der Anliegerstraße vor dem Grundstück
 - Hochwertige Toreinfahrt und Zaunanlage mit elektr. Fernbedienung
 - Wechselsprechanlage mit Kamerasystem 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.

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

Tout sur l'emplacement

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 ausgebaute 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

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

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.78 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25206048 - 15755 Schwerin

Contact

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

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

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

www.von-poll.com