

Schwerin

# Egyedi tóparti ingatlan energiatakarékos, új építésű villával egy félszigeten

VP azonosító: 25206048

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 2.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 226 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.388 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Áttekintés

VP azonosító	25206048
Hasznos lakótér	ca. 226 m²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	2.390.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	29.04.2035

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	24.78 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021



VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan





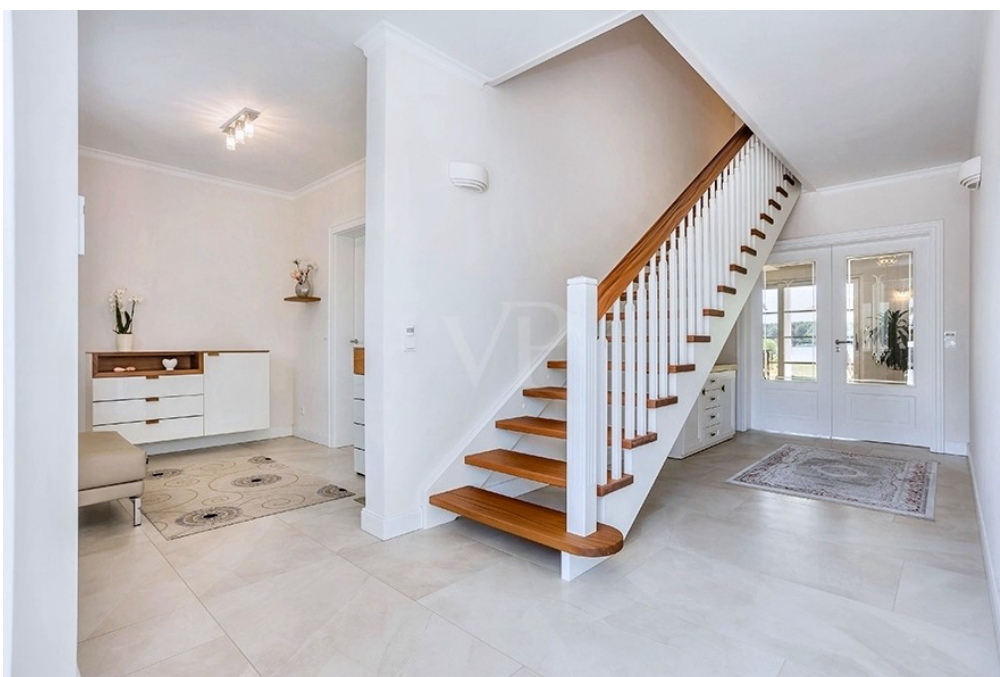
VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan



VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan





VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Az ingatlan



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.

**VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin**

## Az első benyomás

Egy igazán különleges ingatlan a félszigeten! Egy egyedi tóparti telken eladó egy kiváló minőségű villa, közvetlen hozzáféréssel a Schwerin-tóhoz. Az ingatlan kiváló helyen, a Teupitz és a Schwerin-tólancon fekszik, így Berlin szövetségi vízi útjainak egyik legkeresettebb tóparti ingatlanja. A 2021-ben épült villa egy vállalkozó család masszív, hagyományos építészeti lakóhelye volt. A tulajdonosok nagy hangsúlyt fektettek az energiahatékonyságra és a magas minőségű szolgáltatásokra. Az elosztóba belépve a tekintet azonnal a világos nappalra keresztül a kertre és a Schwerin-tavon át szegeződik. A tóra néző, padlótól a mennyezetig érő ablakok hihetetlen hangulatot teremtenek mind a földszinten, mind az emeleten. A szabadság, a nyitottság és a napsütés érzése fogadja Önt. Számos kiváló minőségű részletet építettek be az ingatlanba, például a bejáratnál található vonzó tömörfa lépcsőt. Az elosztóból balra egy tágas ruhatár és a háztartási helyiség található, ahonnan a konyhába lehet kijutni. Jobbra egy stílusos vendég WC található zuhanyzóval. Az elosztóban keresztül közvetlenül a világos nappalra jutunk, ahol egy nyitott ter, beépített konyha, egy társalgó és egy kandallóval ellátott szórakoztató részleg található. A nappaliból közvetlenül elérhető a ház nagy, tóparti terasza. A kiváló minőségű, teljesen felszerelt konyha nyitott elrendezésű, így tökéletes lehetőséget biztosít a családdal és barátokkal való közös élvezetére. A tóparti teraszhoz való közvetlen csatlakozás zökkenőmentes átmenetet biztosít. Az emeleten három hálószoba és egy nagy zuhanyzóval, dupla mosdóval és WC-vel felszerelt fő fürdőszoba található. Két gyerekszoba és egy fő hálószoba is ezen a szinten található. Különös vonzeró a nagy erkély, ahonnan tóra nyílik kilátás, amely mind a fő hálószobából, mind a gyerekszobából megközelíthető. A kiváló minőségű burkolatok, a beépített konyhától és a fürdőszobáktól kezdve a szaniterekig, stresszmentes költözést biztosítanak. Semmit sem kell csinálni; minden tökéletes. A jelenlegi tulajdonosok nagy hangsúlyt fektettek a kiváló minőségű és szakosított kivitelezésre.

VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin

## Részletes felszereltség

### 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 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 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.

**VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin**

## Minden a helyszínrol

### 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.



**VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25206048 - 15755 Schwerin**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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