

Schwielowsee / Ferch - Ferch

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

*Codice oggetto: 26109008*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251,86 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 649 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26109008
Superficie netta	ca. 251,86 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	860.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	95.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch

## La proprietà



**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## Una prima impressione

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 terrasierten 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.**

**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 26109008 - 14548 Schwielowsee / Ferch - Ferch**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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