

Schwerin

# Proprietà unica sul lago con villa di nuova costruzione a risparmio energetico su una penisola

Codice oggetto: 25206048



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.388 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

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

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25206048
Superficie netta	ca. 226 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	2.390.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	24.78 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2035	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021



Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà





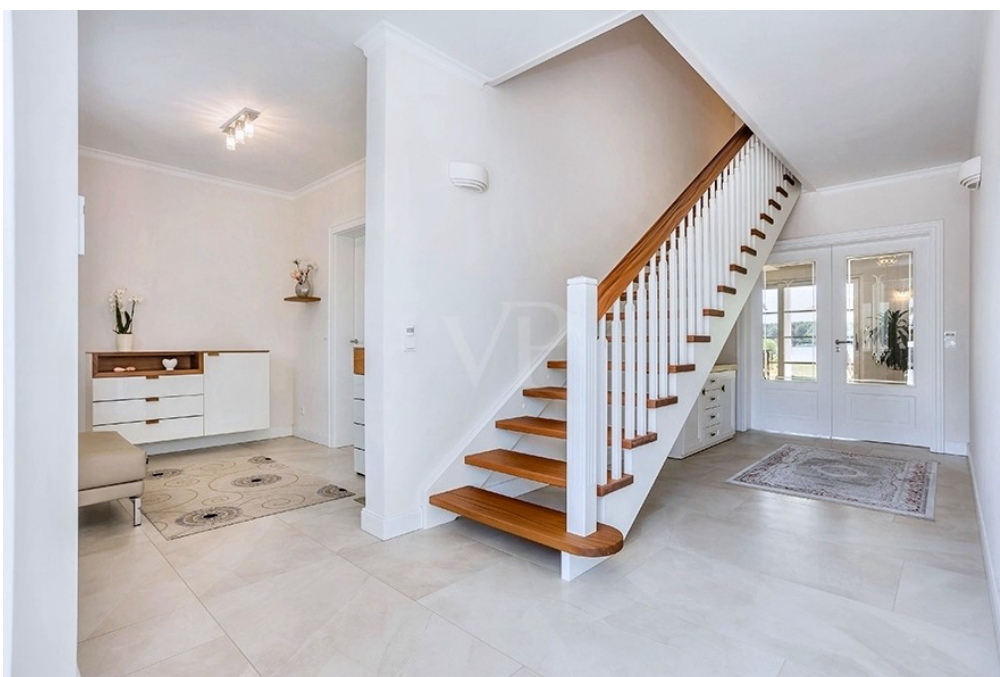
Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà



Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà





Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà





Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà





Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà





Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà





Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## La proprietà



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.

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## Una prima impressione

Una proprietà davvero speciale sulla penisola! Una villa di alta qualità con accesso diretto al lago di Schwerin è in vendita su una proprietà unica sul lago. La proprietà gode di una posizione privilegiata sulla catena dei laghi di Teupitz e Schwerin, il che la rende una delle proprietà sul lago più ambite sui canali federali di Berlino. Costruita nel 2021, la villa era una residenza solida e tradizionale per una famiglia di imprenditori. I proprietari hanno posto grande enfasi sull'efficienza energetica e sulle finiture di alta qualità. Entrando nell'atrio, lo sguardo viene immediatamente catturato dalla luminosa zona giorno, dal giardino e dal lago di Schwerin. Le finestre a tutta altezza che si affacciano sul lago creano un'atmosfera incredibile sia al piano terra che al piano superiore. Una sensazione di libertà, apertura e sole vi accoglie qui. Molti dettagli di alta qualità sono stati incorporati nella proprietà, come l'elegante scala in legno massello nella zona d'ingresso. A sinistra dell'atrio si trovano un ampio guardaroba e la lavanderia con accesso alla cucina. A destra si trova un elegante bagno per gli ospiti con doccia. Attraverso l'ingresso, si accede direttamente al luminoso soggiorno con cucina attrezzata a pianta aperta, salotto e zona intrattenimento con camino. Il soggiorno offre accesso diretto all'ampia terrazza sul lago della casa. Una cucina di alta qualità, completamente attrezzata, è progettata con un layout aperto, offrendo l'opportunità perfetta per divertirsi a cucinare con la famiglia e gli amici. Il collegamento diretto con la terrazza sul lago crea una transizione fluida. Il piano superiore ospita tre camere da letto e un bagno padronale con ampia doccia, doppio lavabo e WC. Su questo piano si trovano anche due camerette per bambini e una camera padronale. Un punto di forza particolare è l'ampio balcone con vista sul lago, accessibile sia dalla camera padronale che da quella dei bambini. Le finiture di alta qualità in tutti gli ambienti, dalla cucina attrezzata ai bagni, fino ai sanitari, garantiscono un trasloco senza stress. Non c'è nulla da fare; tutto è perfetto. Gli attuali proprietari hanno posto grande enfasi su una costruzione di alta qualità e a regola d'arte.

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## Dettagli dei servizi

### 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.

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## Tutto sulla posizione

### 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.



Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25206048 - 15755 Schwerin

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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