

Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Neuwertiger Bungalow in Seenähe - altersgerecht oder Familie: 4 Zimmer, 2 Bäder, Energieklasse A

Número da propriedade: 25109010



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

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Numa vista geral

Número da propriedade	25109010
Área	ca. 130 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2022
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	690.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	30.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.08.2032	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel





Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel



Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel





Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel





Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel





Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel





Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## O imóvel



Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Uma primeira impressão

Der neuwertige Bungalow aus dem Baujahr 2022 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 130 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien oder ältere Paare. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 699 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre hochwertigen Ausstattungsmerkmale.

Der Bungalow verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut dimensionierte Schlafzimmer. Die beiden Badezimmer sind geschmackvoll und modern gestaltet. Das Vollbad mit freistehender Wanne lädt zur Entspannung ein. Der großzügige Wohnbereich besticht durch einen eleganten Raumteiler, in den ein Ethanolkamin integriert ist. Die offene, moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten und Keramikarbeitsplatten ausgestattet und harmonisiert perfekt mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Von der Küche hat man einen direkten Zugang zu einer der 3 angeschlossenen Terrassen.

Für behaglichen Wohnkomfort sorgt eine effiziente Fußbodenheizung, die über eine moderne Luft-/Wärmepumpe betrieben wird. Die großformatigen Fliesen im Wohnbereich sind praktisch in der Nutzung und sorgen für einen klaren, modernen Look. Die Schlafräume sind mit Eiche-Parkettböden ausgestattet. Zu den technischen Highlights gehören elektrische Rollläden aus Aluminium sowie eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage, die für ein gesundes Raumklima sorgt. Eine LAN-Verkabelung gewährleistet die Konnektivität in allen Wohnbereichen.

Der begehbare Dachboden bietet viel Abstellfläche.

Die Außenanlagen sind aufwendig gestaltet und mit Natursteinblöcken (Jura-Steine) terrassiert. Liebevoll angelegte Anpflanzungen sorgen für ein mediterranes Flair. Eine großzügige Holzterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die beiden überdachten Terrassen bieten Schutz vor Sonne oder schlechtem Wetter. Neben dem Haus sind Pkw-Stellplätze vorbereitet, die Platz für 2 bis 3 PKWs bieten und noch Raum für die individuelle Gestaltung lassen.

Die ruhige Wohnlage bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert, ideal für Familien und ältere Paare, die einen Rückzugsort abseits des hektischen Alltags suchen. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in den nahegelegenen Nachbarorten Werder (Havel), Caputh und Seddin erreichbar und bieten eine praktische Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Die Kita in Ferch ist fußläufig gelegen. Die gute Anbindung an umliegende Autobahnen erleichtert zudem die Erreichbarkeit weiterer Ziele in der Umgebung. Dieser Bungalow vereint modernes Wohnen mit naturnahem Umfeld und stellt somit eine interessante Option für all jene dar, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit



hochwertiger Ausstattung und komfortabler Lage sind. Der Zustand der Immobilie ist neuwertig, was einen schnellen, unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung
- Luft-/Wärmepumpe
- Fliesen- / Parkettfußboden
- moderne Einbauküche
- 1 Vollbad + 1 Gästeduschbad
- Ethanolkamin
- elektrische Rollläden (Alu)
- Dezentrale Be-/Entlüftungsanlage
- LAN-Verkabelung
- Granit-Fensterbänke
- 3 Terrassen
- 2-3 PkW-Stellplätze (vorbereitet)
- Starkstromanschluss (vorbereitet)

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 30.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir die vollständigen Angaben zur Immobilie nur übermitteln können, wenn uns alle Kontaktdaten des Interessenten (Wohnanschrift, Telefon, ...) vorliegen.



Número da propriedade: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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