

Schwielowsee / Ferch – Ferch

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

CODE DU BIEN: 25109010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 729.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 699 m²

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

- 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: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25109010
Surface habitable	ca. 130 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	729.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	30.20 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

La propriété



CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Une première impression

Der neuwertige Bungalow aus dem Baujahr 2022 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 130 m² ausreichend Platz für Familien oder ältere Paare. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 699 m² 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 harmoniert 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.

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Tout sur l'emplacement

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 Wannensee 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.

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2032.
Endenergiebedarf beträgt 30.20 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25109010 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Contact

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

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam

Tel.: +49 331 - 88 71 811 0

E-Mail: potsdam@von-poll.com

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

www.von-poll.com