Schwielowsee / Ferch – Ferch

Neuwertiges Effizienzhaus (A+) auf großem Grundstück mit moderner Architektur und Gartenidylle

Property ID: 25109018

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 231,56 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 2.129 m^2

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

At a glance

Property ID	25109018
Living Space	ca. 231,56 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	1.090.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	12.08.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	19.14 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

The property

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

A first impression

Zeitlose Eleganz trifft modernes Design – Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einzigartiger Lage direkt am Waldrand im malerischen Ortsteil Ferch der Gemeinde Schwielowsee.
Das 2012 errichtete, verklinkerte Wohnhaus präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 232?m² bietet das Haus ein komfortables und durchdachtes Raumkonzept.
Das rund 2.129?m² große Grundstück spricht besonders Menschen an, die einen hohen Anspruch an Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität stellen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit zeitloser Einbauküche, Kochinsel und Weinkühlschrank lädt zum Kochen und Verweilen ein und bietet zugleich einen direkten Zugang über die Ostterrasse ins Grüne. Ein Kaminofen sorgt hier zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich der beheizte und klimatisierte Wintergarten, von dem aus die Südterrasse zugänglich ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, davon zwei mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen.
Das moderne Wellnessbad ist ein echtes Highlight und bietet neben einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Dusche und einer verglasten Sauna mit Waldblick auch einen direkten Zugang zum Balkon mit idyllischem Ausblick – ideal zum Abkühlen nach dem Saunagang. Das ausgebaute und ebenfalls beheizte sowie klimatisierte Dachgeschoss schafft weitere Wohn- oder Arbeitsfläche.

Auch technisch überzeugt das Haus durch eine moderne, energieeffiziente Ausstattung: Energieeffizienzklasse A+, PV-Anlage, sparsame Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie eine Alarmanlage und optionale Videoüberwachung schaffen Komfort und Sicherheit auf hohem Niveau.

Der Garten ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgestattet und wird durch ein massives Gartenhaus (Wandstärke 75mm) sinnvoll ergänzt. Zwei weitere Holzterrassen – eine davon in erhöhter Lage direkt am Waldrand, die andere am Hang gelegen – bieten zusätzlichen Freiraum zur Erholung im Grünen. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Großraumgarage mit integriertem Werkstattraum sowie ein ca. 7?m langer Carport mit direktem Zugang zum Haus zur Verfügung. Auf dem eingezäunten

Grundstück finden sich weitere Stellflächen für Gäste. Ergänzt wird das Angebot durch einen seitlich gelegenen, separat erschlossenen Boots- bzw. Wohnmobilstellplatz mit eigener Zufahrt sowie vorbereitetem Strom- und Wasseranschluss.

Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für modernes Familienleben mit hohen Ansprüchen an Komfort, Raumangebot und Energieeffizienz – in besonders ruhiger, naturnaher Wohnlage.

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Details of amenities

AUSSTATTUNG
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-55-Standard
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- PV-Anlage
- elektrische Rollläden
- Klimaanlage
- Einbauküche
- Kamin
- Sauna
- 1 Masterbad / 1 Gästebad
- ausgebauter Dachboden
- Wintergarten mit Südausrichtung
- Balkon mit Waldblick
- 3 Terrassen
- Gartenhaus
- Großraumgarage mit Werkstattraum
- Carport
- Wohnmobil/Bootseinstellplatz mit extra Einfahrt (inkl. vorbereitetem Strom- und Wasseranschluss)
- Alarmanlage + optionaler Videoüberwachung
- Bewässerungssystem

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

All about the location

Ferch – Künstlerort am See mit besonderem Flair

Der idyllische Ortsteil Ferch gehört zur Gemeinde Schwielowsee im Landkreis Potsdam-Mittelmark und liegt malerisch eingebettet zwischen Wasser, Wald und sanften Hügeln am Südufer des Schwielowsees. Mit rund 2.000 Einwohnern bewahrt sich Ferch einen dörflichen, ruhigen Charakter – ohne auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten zu müssen.
Ferch ist überregional bekannt als „Malerdorf“, das in der Zeit des Impressionismus zahlreiche Künstler inspirierte. Die noch heute spürbare kulturelle Prägung zeigt sich unter anderem im Museum der Havelländischen Malerkolonie und in gepflegter historischer Bausubstanz, wie reetgedeckten Häusern und Höfen.
Naturverbundene finden in Ferch ideale Voraussetzungen: Umgeben von ausgedehnten Wäldern, Seen und geschützten Landschaftsräumen lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wassersportaktivitäten ein, z.B. durch die jährlich stattfindenden Regattarennen. Besonders reizvoll ist die direkte Lage am Schwielowsee, dessen Ufer mit Badestellen, Stegen und Spazierwegen eine hohe Lebensqualität bietet. 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.

VERKEHR
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 die Berliner Flughäfen Schönefeld und Tegel bestens erreichbar sind. Die zur Landeshauptstadt Potsdam führende ca. 15 Kilometer lange Landstraße schlängelt sich entlang des Seeufers und erlaubt faszinierende Ausblicke über den See. Halbstündlich verkehrt eine Buslinie zwischen Potsdam und Ferch. Die Fahrtzeit beträgt etwa 25 Minuten.

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 19.14 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25109018 - 14548 Schwielowsee / Ferch – Ferch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Güthling

Friedrich-Ebert-Straße 54, 14469 Potsdam
Tel.: +49 331 - 88 71 811 0
E-Mail: potsdam@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com