

Schwerin

Einzigartige Seeliegenschaft mit energetischer Neubau-Villa in Halbinsellage

????????? ??????????: 25206048



www.von-poll.com

???? ??????: 2.390.000 EUR • ??????????: ca. 226 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 1.388 m²

???????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ??? ??????

???????? ?????????	25206048	????? ???????	2.390.000 EUR
???????????	ca. 226 m²	?????	?????
?????????	4	???????????	Käuferprovision
?????????? ???	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	2		beurkundeten
????? ????????????	2021		Kaufpreises
????? ????????????	2 x ?????????? ???	???????	?????????, WC
	?????????????, 2 x		?????????????, ?????,
	????????????? ?????		????????????????
	?????????????		????????, ?????????

??????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ?????????????	24.78 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2021

???????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ????????



???????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ????????



???????? ??????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ????????



???????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ????????: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ????????



???????? ??: 25206048 - 15755 Schwerin

?? ???????



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.

??????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

??? ?????? ??????????

Eine besondere Immobilie auf der HALBINSEL!

Auf einer einzigartigen Seeliegenschaft wird eine hochwertige Villa mit direktem Zugang zum Schweriner See verkauft. Die Immobilie befindet sich in Bestlage der Teupitzer- und Schweriner Seenkette und gehört somit zu den top Seelagen der Berliner Bundeswasserstraßen.

2021 wurde die Villa in massiver Bauweise als fester Wohnsitz einer Unternehmerfamilie errichtet. Die Bauherren haben seinerzeit größtes Augenmerk auf Energieeffizienz und hochwertige Ausstattung der Immobilie gelegt. Schon beim Betreten des Entrées blickt man vom Eingang direkt durch den hellen Wohnbereich in den Garten und auf den Schweriner See. Bodentiefe und deckenhohe Fenster zur Seeseite sorgen im Erdgeschoss und Obergeschoss für eine unglaubliche Atmosphäre. Mit einem Gefühl der Freiheit, Offenheit und Sonne wird man hier empfangen.

Viele hochwertige Details wurden in der Immobilie eingebracht, wie z. B. die ansprechende Echtholzterasse im Eingangsbereich. Linksseitig vom Entrée befindet sich ein großzügiger Garderobenbereich und der Hausanschlussraum mit Zugang zur Küche. Rechtsseitig befindet sich das geschmackvolle Gäste-WC mit Dusche. Durch das Entrée gelangt man direkt in das helle Wohnzimmer mit offener Einbauküche, dem Lounge- und Entertainment Bereich mit einem Kamin. Der direkte Zugang auf die große Seeterrasse des Hauses ist vom Wohnzimmer möglich.

Eine hochwertige Einbauküche mit allen elektrischen Geräten wurde offen gestaltet und bietet die wunderbare Möglichkeit, das Kochen mit Familie und Freunden als Event zu genießen. Der direkte Anschluss an die Seeterrasse schafft eine hervorragende Verbindung.

Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer und ein Masterbad mit großer Dusche, Doppel-Waschtisch und WC. Zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer wurden hier gestaltet. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon mit Seeblick, der vom Schlaf- und Kinderzimmer beidseitig zu betreten ist.

Eine durch und durch hochwertige Ausstattung in der Raumgestaltung, ob bei der Einbauküche, den Bädern oder der Sanitärkeramik, ermöglichen einen stressfreien Einzug in die Immobilie. Nichts muss noch erledigt werden, alles ist perfekt. Die derzeitigen Bauherren haben großen Wert auf hochwertige und korrekte Bauweise

gelegt.

??????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

???????????????? ???? ??????????

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 m²
 - Seeterrasse ca. 32 m², 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.

??????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25206048 - 15755 Schwerin

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.78 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25206048 - 15755 Schwerin

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1, 15711 Königs Wusterhausen

Tel.: +49 3375 - 52 83 98 0

E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com