

Schwerin

Hochwertiges Wohnensemble - Insellage mit Steg, Bootsliergeplatz und Gästehaus

????????? ??????????: 24206030

www.von-poll.com????? ??????: 2.750.000 EUR • ??????????: ca. 205 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.225 m²

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24206030	????? ???????	2.750.000 EUR
????????????	ca. 205 m ²	??????	????????????
????? ???????	????????? ??????	????????????	????????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????? ??????????????	2021
????????????? ??? ???????????	4	?????????	????????
????????????	3	???????????????	???????????????
????? ??????????????	2004	????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	134.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.06.2034	????????????? ????????????? ????????????	E
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ????????



???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

?? ?????????



???????? ??????????: 24206030 - 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.

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

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

Auf einer einzigartigen Seeliegenschaft wird ein hochwertiges Einfamilienhaus mit separatem Gästehaus und direktem Zugang zum Schweriner See verkauft. Die Immobilie befindet sich auf dem sogenannten „HORST“ und gehört zu den top Seelagen der Berliner Bundeswasserstraßen. Das Objekt wurde 2004 in Massivbauweise als Ferienhaus einer Berliner Unternehmerfamilie errichtet. Das Einfamilienhaus umfasst 4 großzügig geschnittene Zimmer, auf einer Wohnfläche von 183 m². Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein separates Gästehaus, welches über ein Zimmer und ein Bad auf ca. 22 m² Wohnfläche verfügt. Die Bauherren legten damals großen Wert auf Offenheit, Licht und den Blick auf die Natur und den See. Dieser Gedanke spiegelt sich in hervorragender Weise in der zum See hin ausgerichteten Bebauung wider. So bietet diese besondere Architektur den Bewohnern einen Rundumblick auf das Grundstück und den See. Interessante Fensterlösungen und zahlreiche bodentiefe Fensterelemente zur Seeseite - fügen sich in das Gesamtkonzept der Bauweise ein. Schon beim Betreten des Entrées im Erdgeschoss blickt man durch den hellen Wohnbereich direkt in den Garten und auf den Schweriner See. Der helle Eingangsbereich des Hauses ist mit einer Garderobe inkl. Einbauschränken ausgestattet und verfügt rechtsseitig über ein großzügiges Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch und Sauna. Links vom Eingangsbereich gelangt man direkt in den hellen Wohn- und Entertainmentbereich mit Kamin (Wohn-/Esszimmer). Daran schließt sich die offene und hochwertige Einbauküche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum (inkl. Speise/Vorratskammer und Garderobe) an. Der direkte Zugang zur großen Terrasse mit Seeblick ist vom Wohn-/Essbereich aus möglich. Das Obergeschoss verfügt über 3 großzügige Schlafzimmer, eine Ankleide mit hochwertigen Einbauschränken und ein Masterbad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch, WC und Badewanne. Die Ankleide ist sowohl von einem der Schlafzimmer als auch vom Masterbad aus zugänglich. Alle anderen Räume sind direkt vom Flur des Obergeschosses zu erreichen. Eine durchgehend hochwertige Ausstattung in der Raumgestaltung, ob bei der Einbauküche, den Bädern oder der Sanitärkeramik, ermöglicht einen stressfreien Einzug in die Immobilie. Nichts muss noch erledigt werden, alles ist perfekt. Die heutigen Bauherren haben großen Wert auf eine hochwertige und korrekte Bauausführung gelegt. Großzügige, bodentiefe Fensterelemente zur Seeseite schaffen sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ein unglaubliches Raumgefühl. Mit einem Gefühl der Freiheit, Offenheit und Sonne wird man hier empfangen. Die Immobilie ist sofort verfügbar und wird mit komplettem Inventar verkauft ! Alle Designermöbel sowie die maßgefertigten Einbauschränke und Geräte sind im Kaufpreis enthalten ! Fast alle Möbel im Haus, einschließlich der Einbauküche und der Einbauschränke, wurden nach Maß angefertigt

und an den Stil des Hauses angepasst. Überzeugt Sie die Immobilie ? Dann vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin ! HINWEIS: Bitte haben Sie Verständnis, dass ein Besichtigungstermin erst nach Vorlage eines Bonitätsnachweises möglich ist.

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

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

HAUS:

- massive Bauweise
- hochwertige Innentüren
- hochwertiges Echtholzparkett
- hochwertige Fußbodenfliesen
- massives Nebengelass (Gästehaus)
- neue Gas-Brennwerttherme von 2021
- elektrische Raffstores / Außenjalousien
- hochwertiger Kamin im Wohn-/ Esszimmer
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (Holzoptik)
- Pultdach mit Dämmung und Blechdacheindeckung
- Einbauküche mit elektrischen Geräten von GAGGENAU
- großzügige Fensterfront zur Seeseite an zwei Schlafzimmern
- einige Fenster mit verschließbaren Oliven und Pilzkopfverriegelung
- die gesamte Keramik und Armaturen in den Bädern von Markenherstellern
- großzügige, elektrische Sonnenmarkise (über die gesamte Terrassenbreite)
- hochwertiger Gaskamin im Obergeschoss (Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer)
- große, hochwertige Einbauschränke (alle Einbaumöbel vom Tischler gefertigt)
- intelligente Haustechnik mit Alarmanlage und Kamerasystem (mit Fernzugriff)

AUSSENANLAGEN:

- gepflasterte Gehwege
- Außenspots rundum am Haus
- massive Garage mit elektr. Tor
- Grundstück komplett eingefriedet
- befestigte Straße vor dem Grundstück
- straßenseitig hochwertige Zaunanlage
- automatisches Bewässerungssystem im Garten
- Garten-/ Gerätehaus (Gartengeräte, Fahrräder, etc.)
- Garage mit 11 KW Ladebox für E-Fahrzeuge (Wallbox)
- Steganlage mit Plattform und Boots Liegeplatz, Edelstahlgeländer
- Badeleiter und Stromanschluss (Steckdosen) auf der Steganlage
- Großzügige Steganlage mit Plattform und Sitzbänken (Steggenehmigung liegt vor)
- schnelles Internet, W-Lan auf dem gesamten Grundstück (Glasfaser liegt in der Straße)
- liebevoll und durchdacht angelegter Garten mit Zierpflanzen und natürlichem Sichtschutz

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

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

GEOGRAFIE: Der Schweriner Horst liegt inmitten einer einzigartigen Seelandschaft. Er erstreckt sich wie eine liegende Sichel in das Seengebiet und bildet somit eine natürliche Trennung des Schweriner Sees vom Teupitzer See. Die verträumten Ufer dieser Halbinsel sind von imposanten Wassergrundstücken gesäumt. Hier findet man ein herrliches Stück Natur in dem für seine Seen und Landschaften bekannten Landkreis Dahme-Spreewald im Herzen Brandenburgs. Dort verbinden sich auf ideale Weise die Vorzüge von naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur durch die umliegenden Orte Schwerin, 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 viele verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung, gut geführte Restaurants und muss nicht auf weitere Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs verzichten. **LAGE/ VERKEHR:** Schwerin liegt ca. 30 km entfernt von der der südlichen Berliner Stadtgrenze am südlichen Ufer des Teupitzer Sees. Schwerin ist über die Anschlussstelle Groß Köris der Bundesautobahn 13 Berlin – Dresden erreichbar. 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 Auto-Minuten entfernt. Der Regional-Bahnhof Groß Köris ist in 5 Auto-Minuten 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. Die Freizeitmöglichkeiten am Schweriner See sind nahezu endlos: Der Schweriner See gehört zur Seenkette der Teupitzer Gewässer, die vom Teupitzer See im Westen bis zur Dahme im Osten reicht. Seine Wasserqualität wird von der zuständigen Behörde seit vielen Jahren als "sehr gut" eingestuft. Ob Baden, Schwimmen, SUP, Surfen, Segeln oder Motorbootfahren - all das ist in idyllischer Landschaft sehr exklusiv möglich. Die Region um Teupitz wird von einigen Wanderwegen erschlossen. Zusätzlich verbinden mehr als 1000 Kilometer ausgebaute Radwege malerische Landschaften und attraktive Ausflugsziele im Spreewald und Dahme-Seenland miteinander. Außerdem befinden sich schöne Golfplätze und Reitmöglichkeiten in der Nähe, die mit dem Auto unkompliziert erreichbar sind. Auch im Winter ist der Zauber der Landschaft groß: Bei gefrorenem See laufen Anwohner & Freunde Schlittschuh oder vergnügen sich beim Eisstockschießen und private Badestege mutieren zum 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:** 1 Grundschule/ 1 Gymnasium im Bau/ 2 Kitas **WIRTSCHAFT:** Der größte Arbeitgeber ist das Asklepios-Fachklinikum für Psychiatrie und Neurologie.

??????? ???????: 24206030 - 15755 Schwerin

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24206030 - 15755 Schwerin

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

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

Sylvia Maltz

Schloßplatz 1 Königs Wusterhausen
E-Mail: koenigs.wusterhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com