

Dorf
straße

23 C



PHILIPP
IMMOBILIENKONTOR

Dorfstraße 23C 14715 Stechow- Ferchesar

VERKAUF - Romantisches Traumhaus in idyllischer Lage mit Nähe zum See



2

Zimmer: 5

Baujahr 2003

Grundstücksfläche: 1.408 m²

Gebäudenutzfläche: ca. 150 m²

Verkaufspreis: 499.000 Euro*

*Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer), hier in Höhe von 2,5% inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also 19 % notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.



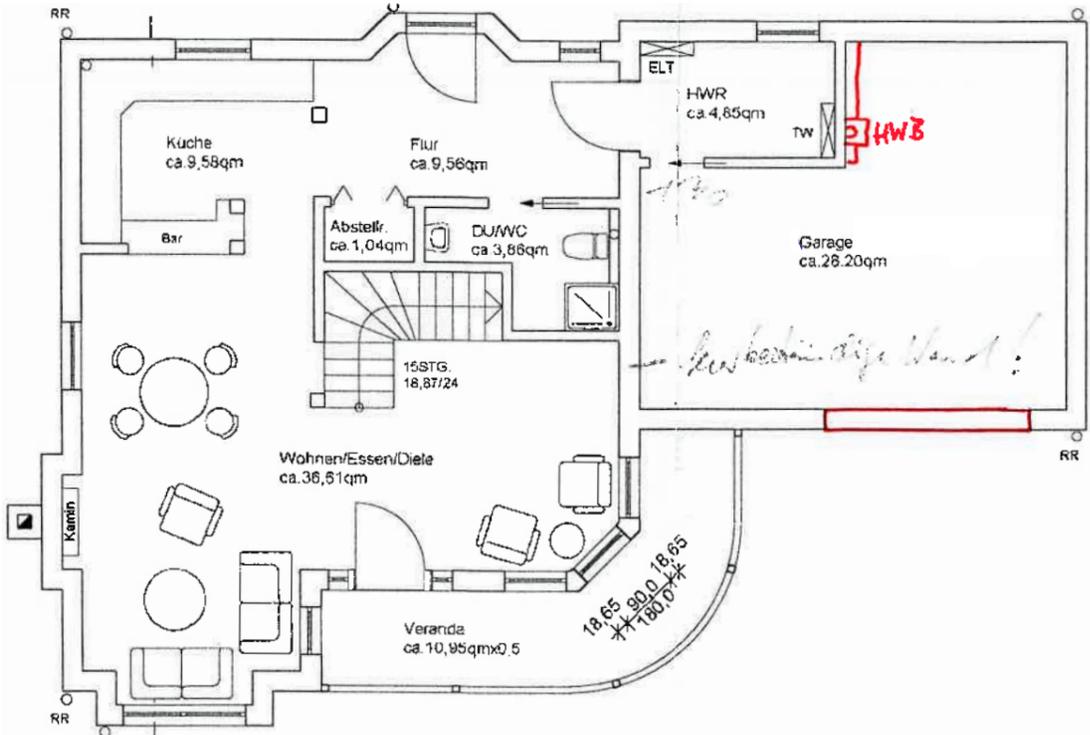
3

Anzahl Bäder: 2 | Bauweise: Holzständerbauweise
Nebengelass: Doppelcarport (geschlossen) | Gartenhaus mit Terrasse | Heizung: Fußbodenheizung, Nachtspeicheröfen (in den Schlafräumen), Kamin (im Wohnbereich EG) | Pachtfläche von ca. 112 m² sehr gepflegtes Grundstück (neu angelegter Garten) vollständig umzäunt | automatisches Bewässerungssystem | Einfahrtstor elektrisch | gepflasterte Zufahrt plus Stellfläche für zwei Fahrzeuge | Renovierung Innenräume 2023 | moderne neue Küche (Einbau 2023)



Grundriss EG

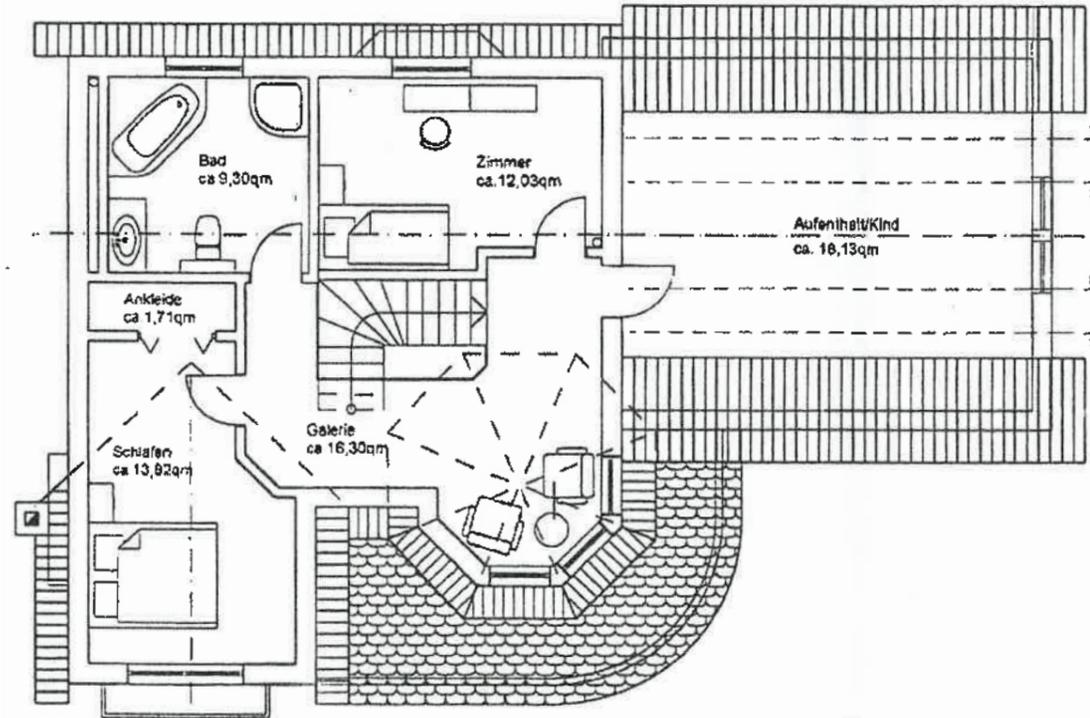
von 2014



4

Grundriss DG

von 2014



5

Zum Gebäude

ALLGEMEIN

Sie lieben es Golf zu spielen, die Natur, eine idyllische Umgebung mit großem See und den kanadischen Landhausflair? Dann ist dies genau das richtige Objekt für Sie.

Das 2003 in einzigartiger Hanglage errichtete kanadische Holzhaus besticht nicht nur mit dem Haus direkt, sondern auch mit dem herrlich angelegten und bepflanzten Grundstück. Auf dem befindet sich ein kleines Gästehaus und eine Doppelgarage. Die Zuwegung ist hochwertig gepflastert.

Die Grundstückseinfahrt erfolgt über ein ansprechendes schmiedeeisernes elektrisch betriebenes Tor.

Das Haus an sich verfügt im Erdgeschoss über einen großen Wohn-Essbereich mit fast neuer Küche und einem 2 Jahre alten Kaminofen, einem Gäste-WC mit Dusche, dem

HWR und einem großen Hobbyraum. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein ansprechendes Bad mit Wanne und Dusche sowie der ausgebaute Spitzboden.

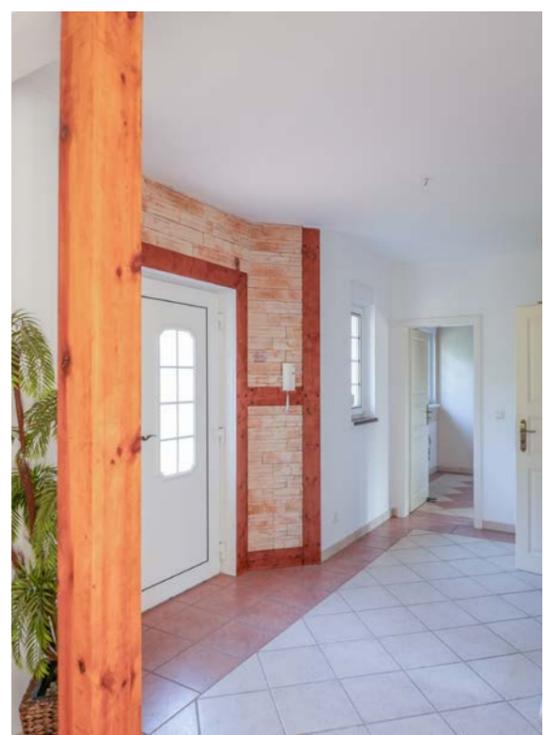
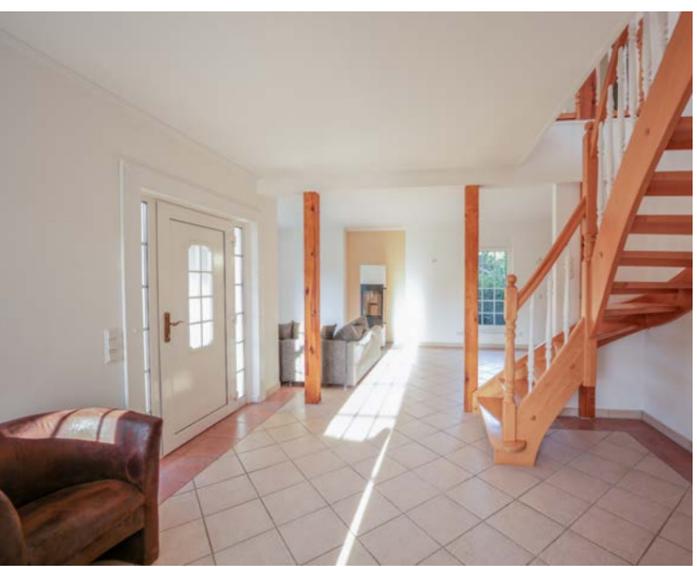
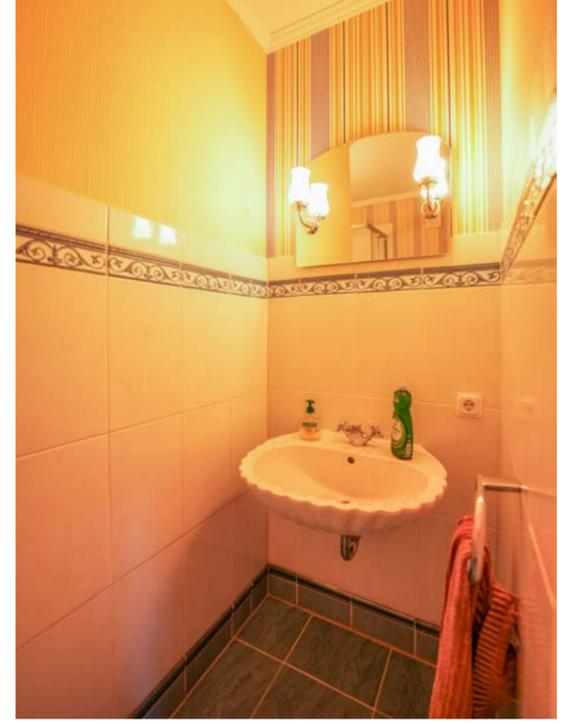
Im Erdgeschoss und im Bad OG wurde eine elektrische Fußbodenheizung verbaut. Hobbyraum und die restlichen Räume im OG werden über Nachtspeicheröfen beheizt. Hier bietet sich natürlich eine Kombination mit einer modernen PV-Anlage mit Speicher an.

Das Haus an sich hat sehr gute Dämmeigenschaften. Insgesamt handelt es sich hier um ein äußerst gepflegtes Objekt mit sehr guter Substanz.





8



9



10



11





12



13



Zur Lage

Die Gemeinde Stechow-Ferchesar im Amtsbereich Nennhausen besteht aus den Orten Stechow und Ferchesar, welche nur 3 km auseinander liegen.

➤ Besonders Ferchesar hat sich in den letzten Jahren aufgrund der umliegenden Seen (Ferchesarer See, Lochower See, Trintsee) zu einem äußerst attraktiven Urlaubsgebiet entwickelt. Ca. 900 Einwohner prägen das Gemeinschaftsleben in beiden Orten. Die Gemeinde verfügt u.a. über einen Bäcker, einen Friseur, einen Blumenladen, einen Wildjäger-Laden, eine Physiotherapie, einen Arzt, eine Naturheilpraxis, eine Tankstelle, eine Kindertagesstätte, wunderschönen Mehrgenerations- und Spielplätzen sowie mehrere Bädstellen. Eine Grundschule befindet sich im 7 km entfernten Ort Nennhausen,

welche durch Bus, Auto und Fahrrad (Radweg vorhanden) zu erreichen ist. Die Orte grenzen unmittelbar an die B 188 an, so dass man schnell in die nur 8 km entfernte Kreisstadt Rathenow gelangt. Die Hauptstadt Berlin und die Landeshauptstadt Potsdam liegen per Bahn und Auto nur ca. 1h entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Golf-Resort Semlin sowie der 4-Sterne Campingpark Buntspecht mit Streichelzoo und Gastronomie.

- Restaurants/Café
- Lebensmittelgeschäfte
- GolfResort Semlin
- Ärzte
- Kitas
- Schulen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Gültig bis: 04.04.2034

Registriernummer: BB-2024-005028129

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Dorfstraße 23c, 14715 Stechow-Ferchesar	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2003	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _n)	157 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	



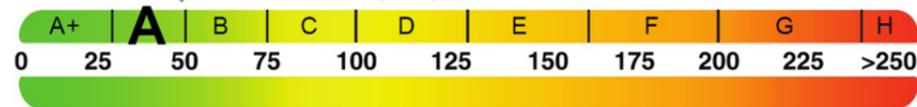
16

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,83 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

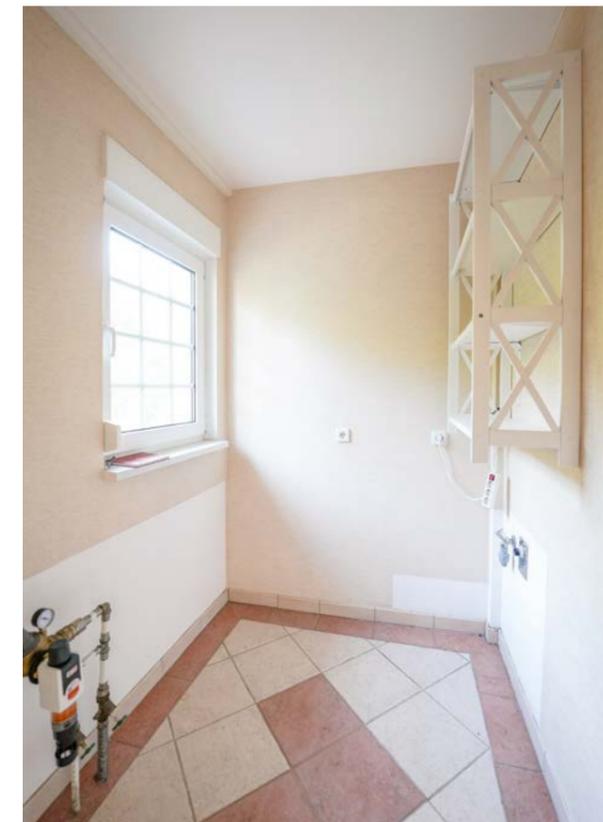
49,7 kWh/(m²·a)



89,47 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 49,7 kWh/(m²·a)



17



Ihr Ansprechpartner

Matthias Philipp

Immobilienmakler

Mobil 0173 217 83 51

www.philipp-immobilienkontor.de

kontakt@philipp-immobilienkontor.de

