

Kirchmöser

# Your Mediterranean home by the water – Stylish, Spacious, Unique

Property ID: 25165073EFH



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.229 m<sup>2</sup>

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

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

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## At a glance

|                      |                  |                               |                                                                                     |
|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25165073EFH      | Purchase Price                | 840.000 EUR                                                                         |
| Living Space         | ca. 240 m²       | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Roof Type            | Half-hipped roof | Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                                |
| Rooms                | 7                | Condition of property         | Well-maintained                                                                     |
| Bedrooms             | 3                | Construction method           | Solid                                                                               |
| Year of construction | 2006             | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking      | 2 x Car port     |                               |                                                                                     |

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 24.00 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 24.06.2035             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2006                      |

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



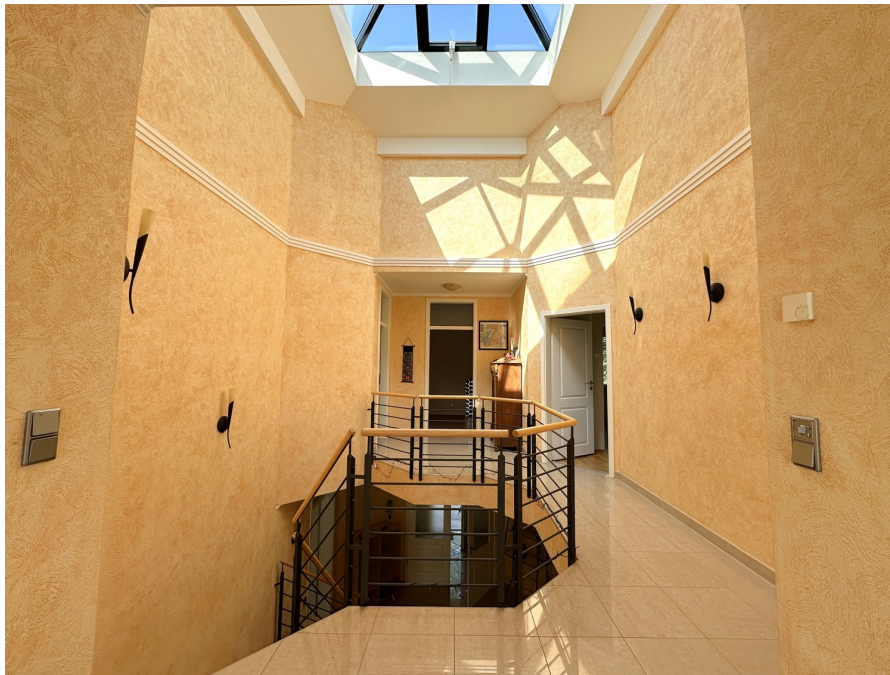
Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## A first impression

This exclusive villa impressively combines elegance, comfort, and sustainable technology. Set on a generous plot of approximately 1,229 m², this stylish property exudes Mediterranean flair. Built in 2006, the property boasts high-quality features, thoughtful architecture, and a stunning location with lake views. The first impression is immediately striking: a paved driveway leads to the double carport with integrated wallbox and the impressive, covered entrance area with columns – luxurious details that underscore the unique character of this home. Inside, you are welcomed by an open foyer with a separate cloakroom and practical storage room. The heart of the villa is the spacious living and dining room with a modern fireplace – a room that invites you to linger, relax, and enjoy convivial gatherings. The adjacent, high-end kitchen with a cooking island meets the highest standards of design and functionality. An absolute highlight on the upper floor is the light-filled gallery with a skylight, which lends the house an almost majestic atmosphere. The luxurious bathroom with a whirlpool bathtub, bidet, and private balcony is complemented by a private wellness area with a sauna and separate shower – your personal oasis of relaxation. A spacious dressing room and a practical laundry room on the upper floor complete the living comfort at the highest level. Enjoy sunny hours on the generous balcony with its magnificent view of the "Holy Lake" or on the covered terrace. The well-maintained garden with its stylishly landscaped grounds perfectly combines a connection to nature and privacy. The separate outbuilding, comprehensively renovated in 2022, houses a fully equipped gym – equipment available upon request – and offers versatile usage options thanks to its well-designed layout. The villa also impresses with its technical features: An efficient air-source heat pump combined with underfloor heating ensures comfortable warmth, while the 15 kWp photovoltaic system and the solar thermal system for hot water guarantee a high degree of energy independence. Wooden windows with thermal insulation glazing and complete thermal insulation contribute to an outstanding energy efficiency rating of A+. The ensemble is rounded off by a comprehensive alarm system. This villa is far more than a home – it's a place where style, quality of life, and sustainability blend in perfect harmony. A Mediterranean gem that impresses across the board.

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## Details of amenities

- exklusive Villa
- Baujahr 2006
- ca. 1.229 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- überdachter Eingang mit Säulen
- offene Diele
- Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- hochwertige Küche mit Kochinsel
- großes Wohn- und Esszimmer
- moderner Kamin
- Galerie mit Oberlicht
- großes Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne
- Wellnessraum mit Sauna und separater Dusche
- Wäscheraum im Obergeschoss
- großzügiges Ankleidezimmer
- mediterrane Stilelemente
- Fitnessstudio im Nebengebäude (Geräte können ggf. übernommen werden)
- gepflasterte Auffahrt
- Doppelcarport
- überdachte Terrasse
- großzügiger Balkon mit Seeblick
- zweiter seitlicher Balkon
- gepflegter Garten
- stilvolle Außenanlagen
- Vollwärmeschutz
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- Luft-Wärmepumpe / Fußbodenheizung
- PV-Anlage mit 15 kWp (Eigenversorgung & Einspeisung)
- Wallbox
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Energieeffizienzklasse A+
- Alarmanlage

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## All about the location

Auf einer Halbinsel am westlichen Rand der Stadt Brandenburg an der Havel befindet sich der Stadtteil Kirchmöser. Attraktive Wohngebiete und großflächige Industrie- und Gewerbeflächen prägen die Nachbarschaft. Der Ort bietet nicht nur eine althergehende Industrietradition, sondern auch eine reizvolle Wohnqualität.

Egal ob Bootssport, Kitesurfen, Angelsport auf den angrenzenden Seen, Fahrradtouren auf dem ausgeprägten Havel-Radwandernetz oder ein entspannter Abend am Wasser, in Kirchmöser findet jeder seine passend Freizeitaktivität. Durch den umfangreichen und bedeutenden Denkmalbestand sowie die atemberaubende Natur einschließlich der brandenburgischen Seenlandschaft sowie die Vielzahl an Freizeitangeboten erfreut sich Kirchmöser bei den Bewohnern und auch Touristen großer Beliebtheit.

Die Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen, Restaurants sowie die unkomplizierte Anbindung an die Regionalbahn, den öffentlichen Nahverkehr, das Bundesstraßennetz oder das Bundeswasserstraßennetz sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität.

Verkehr:

Öffentliche Verkehrsmittel ab Bahnhof Kirchmöser

Brandenburg an der Havel Hbf.: ca. 5 Min

Potsdam Hbf.: ca. 30 Min

Berlin Hbf.: ca. 60 Min

Magdeburg Hbf.: 60 Min

PKW

Brandenburg an der Havel: ca. 10 Min

Potsdam: ca. 50 Min

Berlin: ca. 55 Min

Magdeburg: 50 Min

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)