

Kirchmöser

# Ihr mediterranes Zuhause am Wasser – Stilvoll, Großzügig, Einmalig

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 m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup> a
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



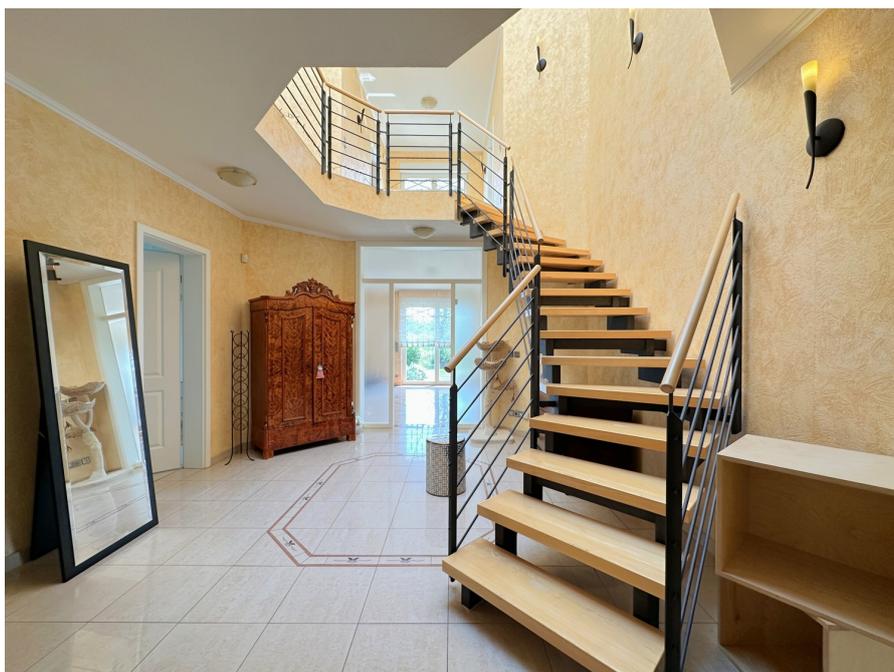
Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## The property



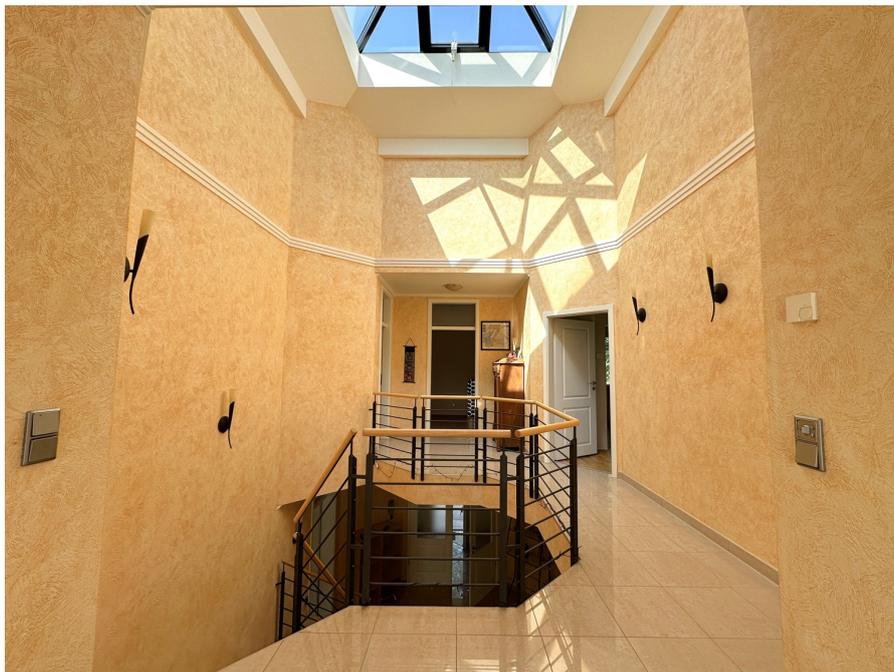
Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## 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



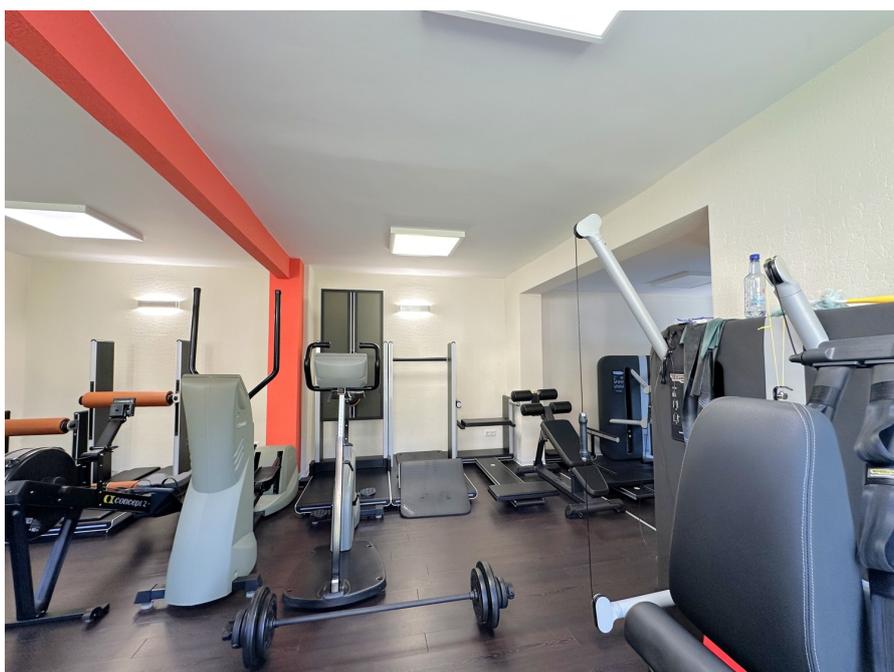
Property ID: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

## 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

Diese exklusive Villa vereint Eleganz, Komfort und nachhaltige Technik auf beeindruckende Weise. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.229m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses stilvolle Anwesen in mediterranem Flair. Erbaut im Jahr 2006, besticht die Immobilie durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Architektur und eine traumhafte Lage mit Seeblick.

Bereits der erste Eindruck ist beeindruckend: Eine gepflasterte Auffahrt führt Sie zum Doppelcarport mit integrierter Wallbox und zum repräsentativen, überdachten Eingangsbereich mit Säulen – luxuriöse Details, die den besonderen Charakter dieses Hauses unterstreichen. Im Inneren empfängt Sie eine offene Diele mit separater Garderobe und praktischem Abstellraum.

Das Herzstück der Villa bildet das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit moderner Kaminanlage – ein Raum, der zum Verweilen, Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Die angrenzende, hochwertige Küche mit Kochinsel erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein absolutes Highlight im Obergeschoss ist die lichtdurchflutete Galerie mit Oberlicht, die dem Haus eine fast majestätische Atmosphäre verleiht.

Das luxuriöse Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Bidet und eigenem Balkon wird ergänzt durch einen privaten Wellnessbereich mit Sauna und separater Dusche – Ihre persönliche Oase der Erholung. Ein großzügiges Ankleidezimmer und ein praktischer Wäscheraum im Obergeschoss runden den Wohnkomfort auf höchstem Niveau ab.

Genießen Sie sonnige Stunden auf dem großzügigen Balkon mit herrlichem Blick auf den „Heiligen See“ oder auf der überdachten Terrasse. Der gepflegte Garten mit stilvoll angelegten Außenanlagen verbindet Naturverbundenheit und Privatsphäre auf perfekte Weise. Das separate Nebengebäude, 2022 umfassend saniert, beherbergt ein voll ausgestattetes Fitnessstudio – auf Wunsch inklusive Geräte – und bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch in technischer Hinsicht überzeugt die Villa: Eine effiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während die PV-Anlage mit 15kWp und die Solaranlage zur Warmwasserbereitung ein hohes Maß an energetischer Unabhängigkeit gewährleisten. Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und ein vollständiger Vollwärmeschutz tragen zu einer herausragenden

Energieeffizienzklasse A+ bei. Abgerundet wird das Ensemble durch ein umfassendes Alarmsystem.

Diese Villa ist weit mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort, an dem Stil, Lebensqualität und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie verschmelzen. Ein mediterranes Juwel, das auf ganzer Linie begeistert.

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 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.

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)