

Kirchmöser

Ihr mediterranes Zuhause am Wasser – Stilvoll, Großzügig, Einmalig

CODE DU BIEN: 25165073



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.229 m²

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165073	Prix d'achat	840.000 EUR
Surface habitable	ca. 240 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	2006	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x Abri de voitures	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	24.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.06.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



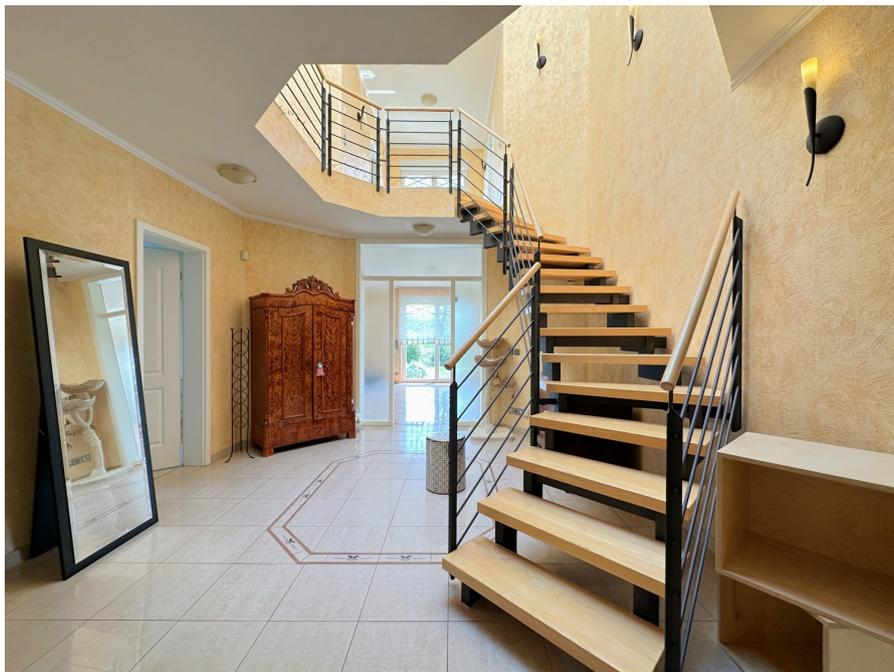
CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



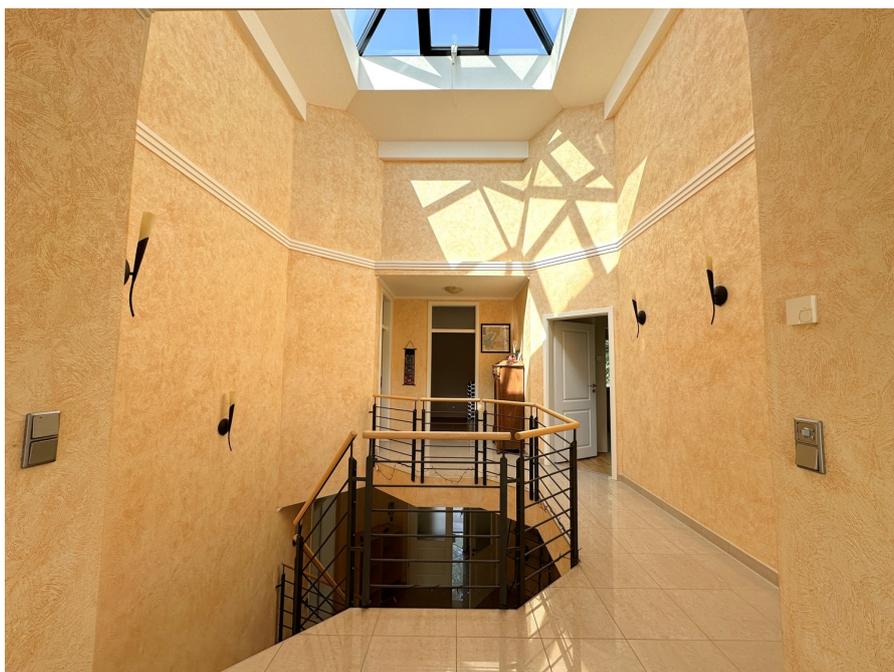
CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

Une première impression

Diese exklusive Villa vereint Eleganz, Komfort und nachhaltige Technik auf beeindruckende Weise. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.229m² 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.

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

Détails des commodités

- exklusive Villa
- Baujahr 2006
- ca. 1.229 m² Grundstück
- ca. 240 m² 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.

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 24.00 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25165073 - 14774 Kirchmöser

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff und Christian Roloff

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com