

Kirchmöser

Votre maison méditerranéenne au bord de l'eau – Élégante, Spacieuse, Unique

CODE DU BIEN: 25165073EFH



VON POLL
IMMOBILIEN



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: 25165073EFH - 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: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165073EFH	Prix d'achat	840.000 EUR
Surface habitable	ca. 240 m ²	Type de bien	Maison individuelle
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: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	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: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



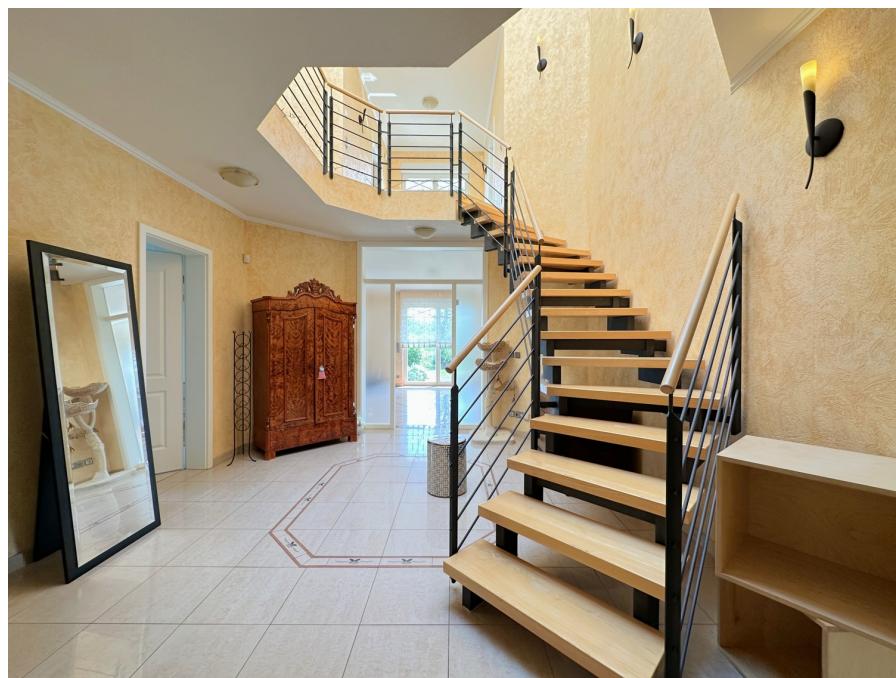
CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



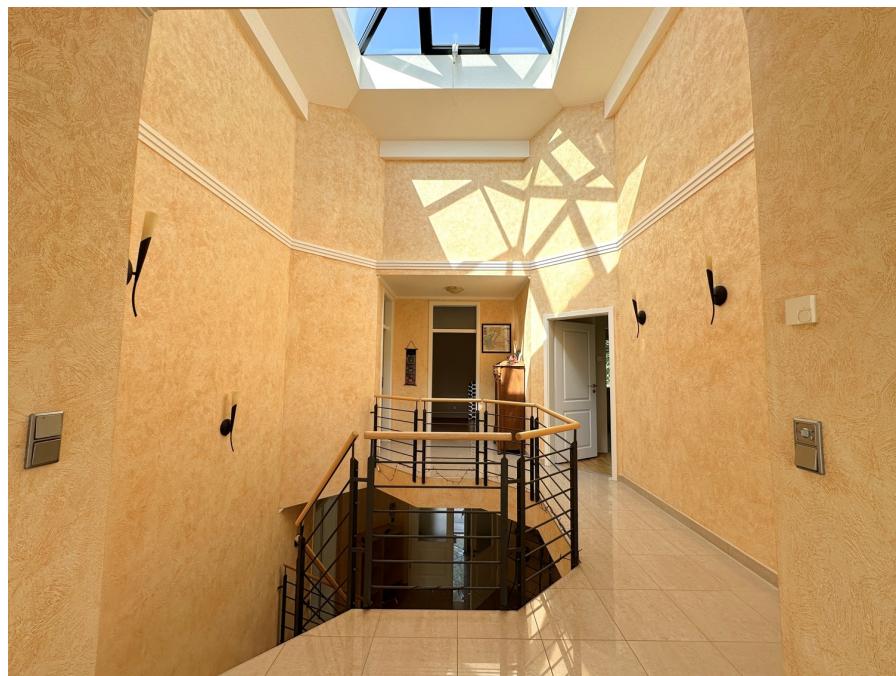
CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



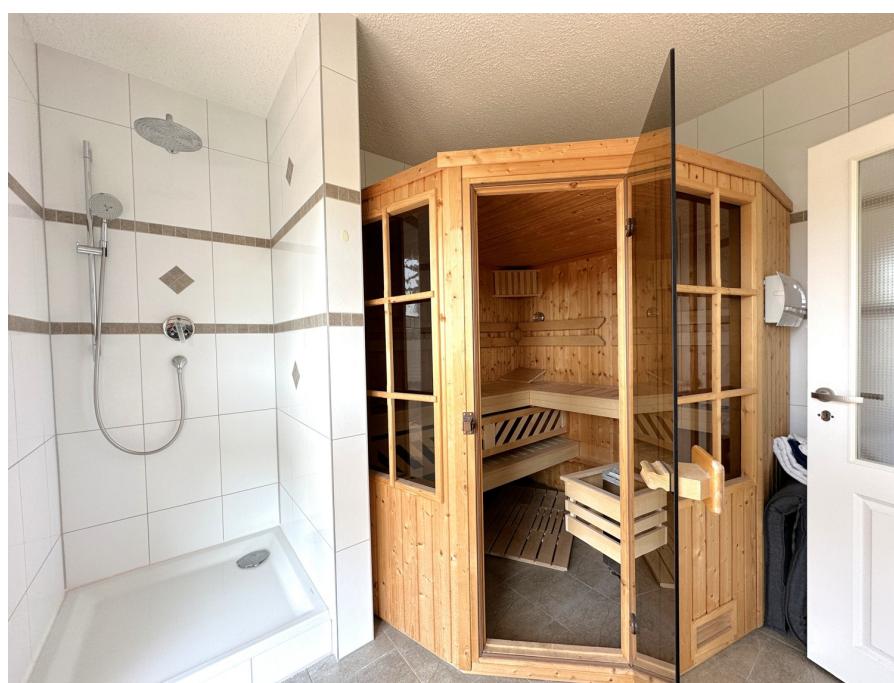
CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



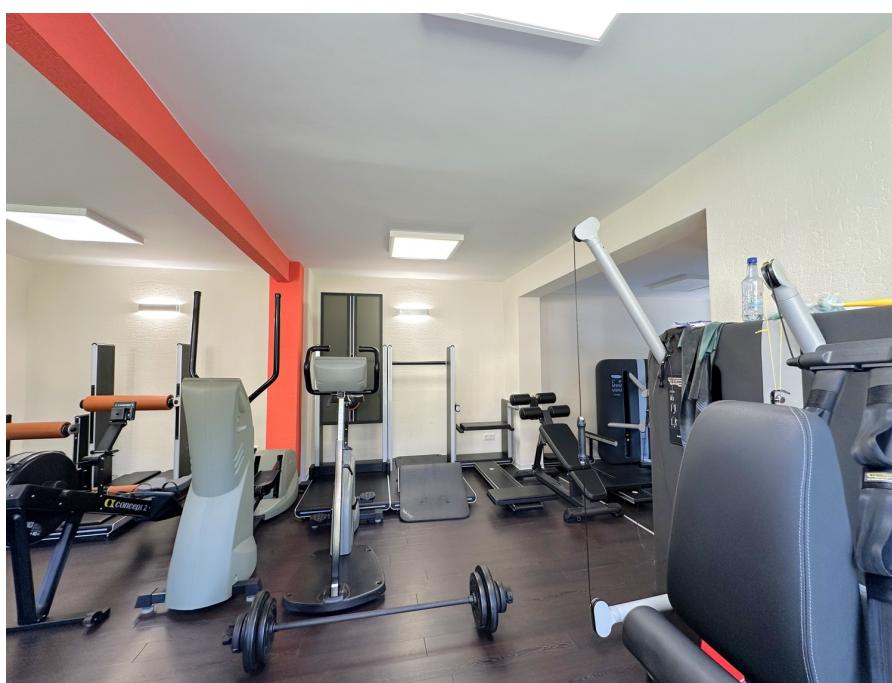
CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

La propriété



CODE DU BIEN: 25165073EFH - 14774 Kirchmöser

Une première impression

Cette villa exclusive allie avec brio élégance, confort et technologies durables. Nichée sur un terrain généreux d'environ 1 229 m², cette propriété raffinée respire le charme méditerranéen. Construite en 2006, elle bénéficie de prestations haut de gamme, d'une architecture soignée et d'un emplacement exceptionnel avec vue sur le lac. Dès le premier regard, l'impression est saisissante : une allée pavée mène à un double abri voiture avec coffre intégré et à une impressionnante entrée couverte ornée de colonnes – des détails luxueux qui soulignent le caractère unique de cette demeure. À l'intérieur, un hall d'entrée ouvert avec vestiaire et débarras pratique vous accueille. Le cœur de la villa est un vaste séjour/salle à manger avec cheminée moderne – une pièce qui invite à la détente et aux moments conviviaux. La cuisine attenante, haut de gamme et dotée d'un îlot central, répond aux plus hautes exigences en matière de design et de fonctionnalité. À l'étage, la galerie baignée de lumière grâce à un puits de lumière confère à la maison une atmosphère presque majestueuse. La luxueuse salle de bains, dotée d'une baignoire balnéo, d'un bidet et d'un balcon privé, est complétée par un espace bien-être privatif avec sauna et douche séparée – un véritable havre de paix. Un dressing spacieux et une buanderie pratique à l'étage supérieur offrent un confort optimal. Profitez des beaux jours sur le généreux balcon et sa vue imprenable sur le « Lac Sacré » ou sur la terrasse couverte. Le jardin paysager, soigneusement entretenu, allie harmonieusement nature et intimité. La dépendance, entièrement rénovée en 2022, abrite une salle de sport entièrement équipée (matériel disponible sur demande) et offre de multiples possibilités d'aménagement grâce à son agencement optimisé. La villa impressionne également par ses performances techniques : une pompe à chaleur air-eau performante, associée à un chauffage au sol, assure un confort thermique optimal, tandis que le système photovoltaïque de 15 kWc et le système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire garantissent une grande autonomie énergétique. Les fenêtres en bois à double vitrage isolant et l'isolation thermique complète contribuent à une excellente performance énergétique (classe A+). Un système d'alarme complet complète l'ensemble. Cette villa est bien plus qu'une simple demeure : c'est un lieu où style, qualité de vie et durabilité s'harmonisent à la perfection. Un joyau méditerranéen qui impressionne à tous points de vue.

CODE DU BIEN: 25165073EFH - 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: 25165073EFH - 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 Gewerbeblächen 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-Radwanderweg oder ein entspannter Abend am Wasser, in Kirchmöser findet jeder seine passende 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: 25165073EFH - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25165073EFH - 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