

Kirchmöser

# Mediterrán otthonod a vízparton – Stílusos, Tágas, Egyedi

---

VP azonosító: 25165073



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

---

VÉTELÁR: 840.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.229 m<sup>2</sup>

---

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Áttekintés

|                          |                        |                             |   |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 25165073               | Vételár                     | 840.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 240 m <sup>2</sup> | Ház                         | Villa   |
| Teto formája             | Csonka kontytfö        | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| Szobák                   | 7                      | Modernizálás /<br>felújítás | 2023  |
| Hálószobák               | 3                      | Az ingatlan állapota        | Karbantartott   |
| Építés éve               | 2006                   | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Beálló             | Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |  |                            |
|--|---------------|--|----------------------------|
| Futési rendszer                              | Padlófutés    | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány    |
| Energiaforrás                                | Elektromosság | Teljes energiaigény                      | 24.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 24.06.2035    | Energiahatékonysági besorolás /          | A+                         |
| Energiaforrás                                | Hoszivattyú   | Energetikai tanúsítvány                  |                            |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2006                       |

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



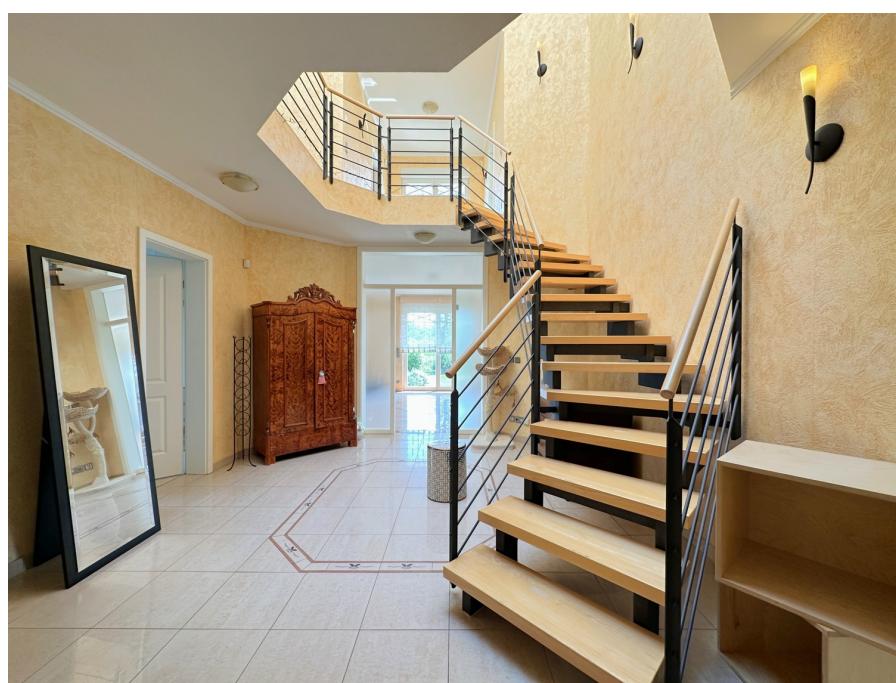
VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



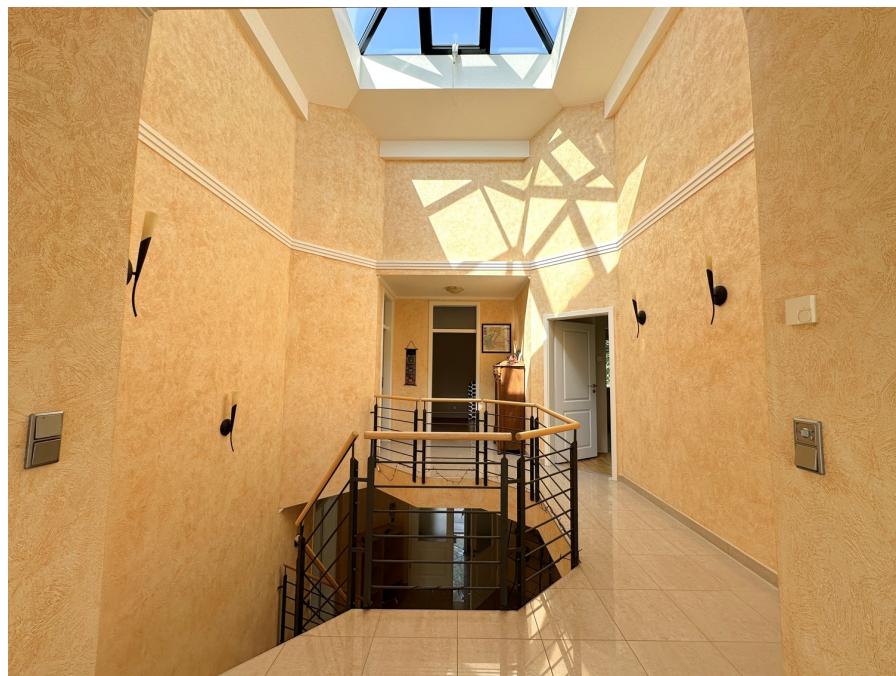
VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



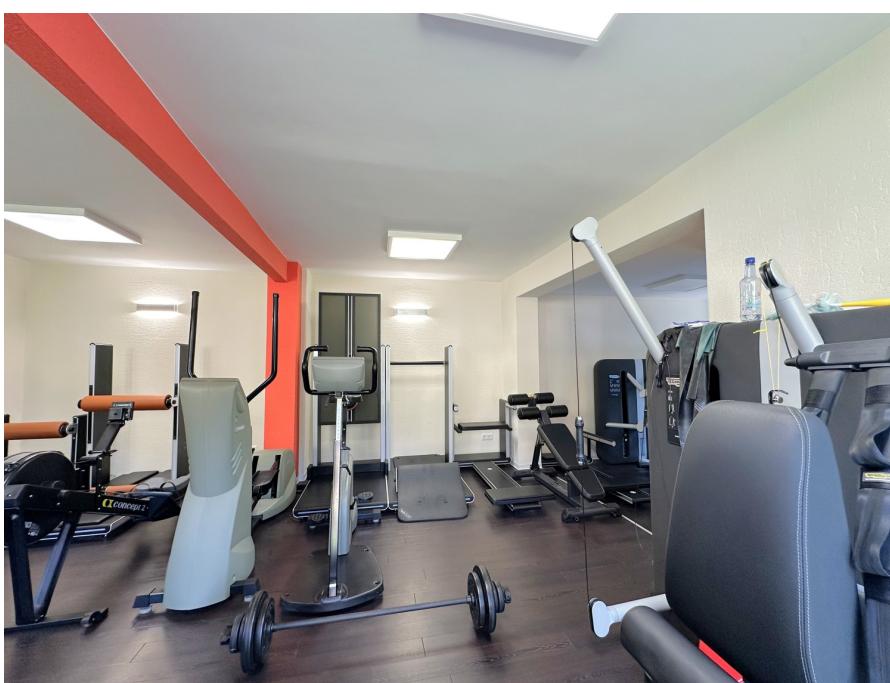
VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser**

## Az elso benyomás

Ez az exkluzív villa lenyugözoen ötvözi az eleganciát, a kényelmet és a fenntartható technológiát. Egy nagy, körülbelül 1229 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, ez a stílusos ingatlan mediterrán hangulatot áraszt. A 2006-ban épült ingatlan kiváló minőségu tulajdonságokkal, átgondolt építészettel és lenyugözo, tóra néző kilátással büszkélkedhet. Az elso benyomás azonnal megdöbbento: egy térkövezett kocsifelhajtó vezet a dupla kocsibeállóhoz, beépített fali dobozzal, és a lenyugözo, fedett, oszlopos bejárathoz – luxus részletek, amelyek kiemelik az otthon egyedi jellegét. Belül egy nyitott eloszoba fogadja, különálló gardróbbal és praktikus tárolóval. A villa szíve a tágas nappali és étkezo modern kandallóval – egy helyiségek, amely csábít az időltésre, a pihenésre és a barátságos összejövetelek élvezetére. A szomszédos, igényes konyha fozoszigettel megfelel a legmagasabb design- és funkcionális követelményeknek. Az emelet abszolút fénypontja a fényárban úszó galéria tetőablakkal, amely szinte fenséges hangulatot kölcsönöz a háznak. A luxus fürdőszobát pezsgofürdővel, bidével és saját erkellyel egészíti ki egy privát wellness-részleg szunaival és külön zuhanyzóval – az Ön személyes kikapcsolódási oázisa. A tágas öltözo és a praktikus mosókonyha a felső szinten teszi teljessé a lakhatás kényelmét. Élvezze a napsütéses órákat a tágas erkélyen, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a "Szent-tóra", vagy a fedett teraszon. A gondozott kert stílusosan parkosított területével tökéletesen ötvözi a természettel való kapcsolatot és a magánéletet. A különálló melléképület, amelyet 2022-ben teljes körben felújítottak, egy teljesen felszerelt edzoteremnek ad otthont – a felszerelések kérésre rendelkezésre állnak –, és a jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően sokoldalú használati lehetőségeket kínál. A villa muszaki jellemzőivel is lenyugözo: A hatékony levego-víz hoszivattyú padlófutéssel kombinálva kellemes meleget biztosít, míg a 15 kWp-s fotovoltaikus rendszer és a meleg vizet eloállító napkollektoros rendszer magas fokú energiafüggetlenséget garantál. A hoszigetelo üvegezésű és teljes hoszigetelésű fa ablakok hozzájárulnak a kiemelkedő, A+ energiahatékonysági besoroláshoz. Az együttest egy átfogó riasztórendszer teszi teljessé. Ez a villa sokkal több, mint egy otthon – egy olyan hely, ahol a stílus, az életminőség és a fenntarthatóság tökéletes harmóniában keveredik. Egy mediterrán gyöngyszem, amely minden tekintetben lenyugözo.

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Részletes felszereltség

- 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.

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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