

Kirchmöser

## La tua casa mediterranea in riva all'acqua: elegante, spaziosa, unica

**Codice oggetto: 25165073**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.229 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165073	Prezzo d'acquisto	840.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2006	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Carport	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.06.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



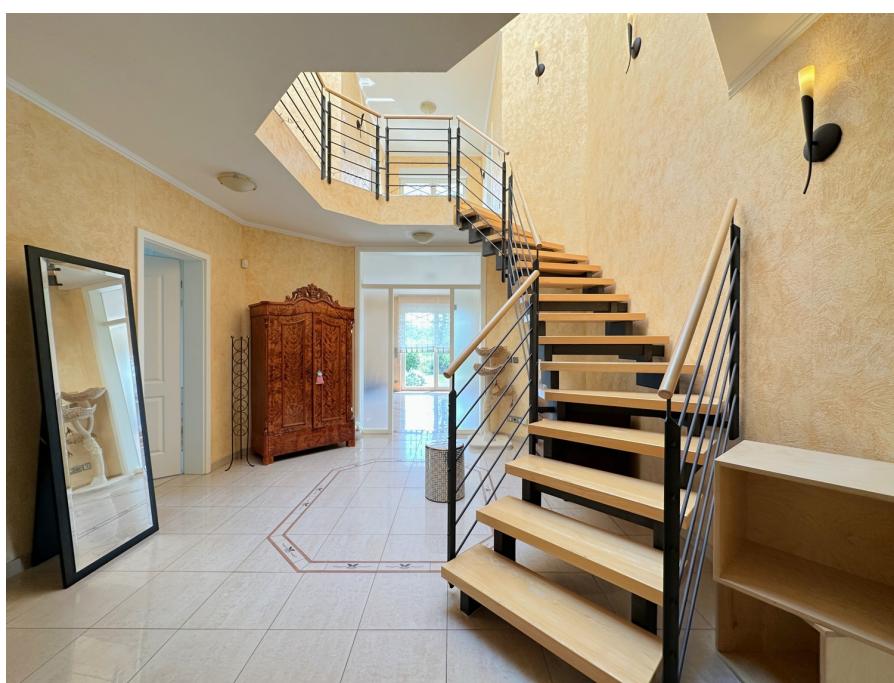
Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



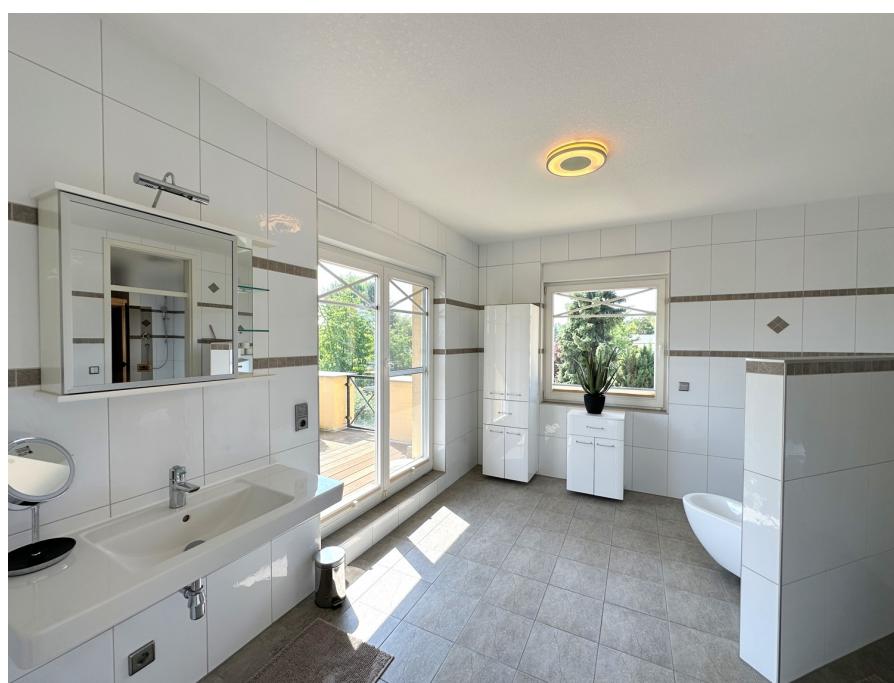
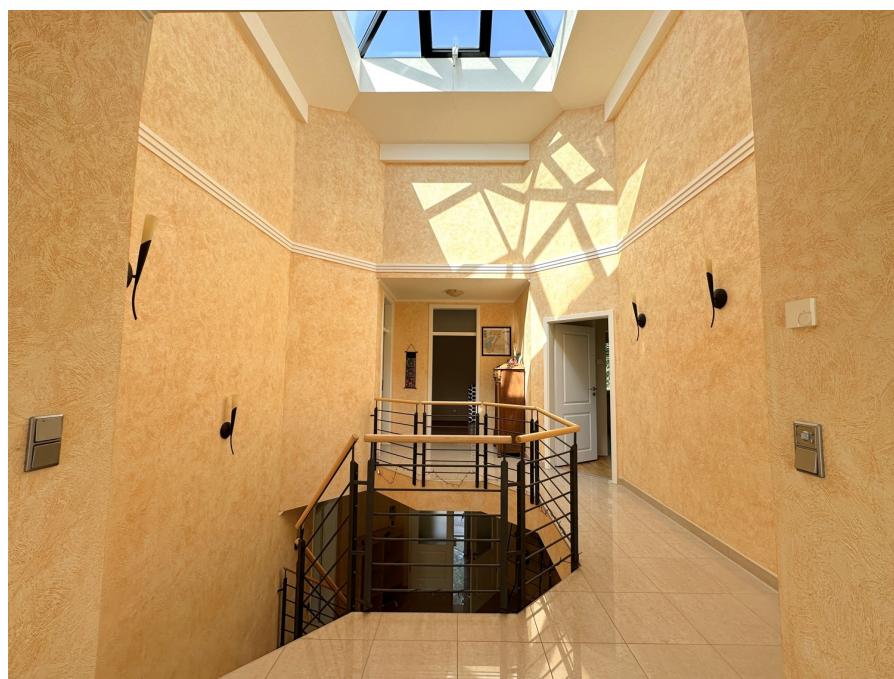
Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



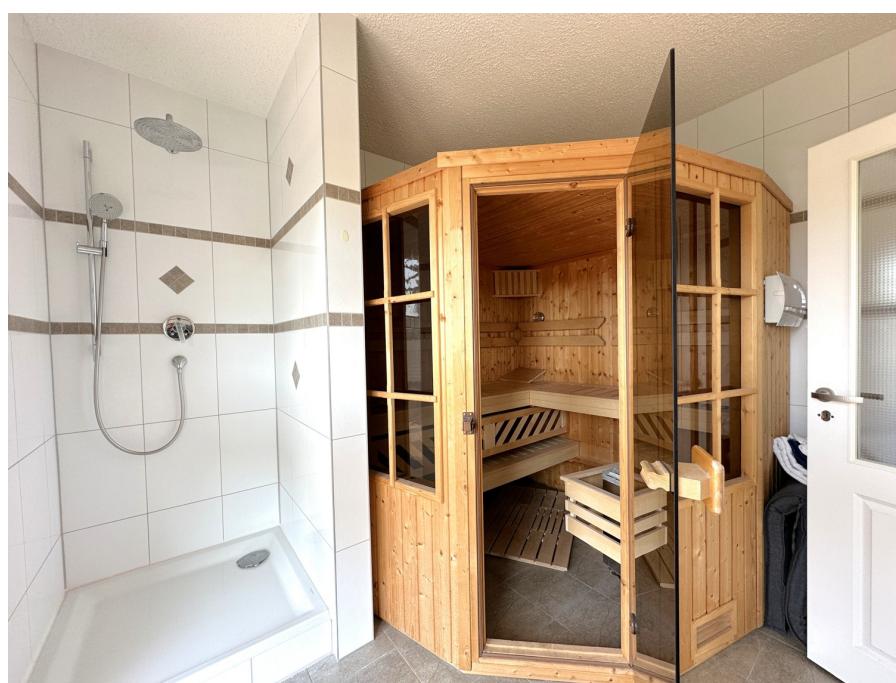
Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



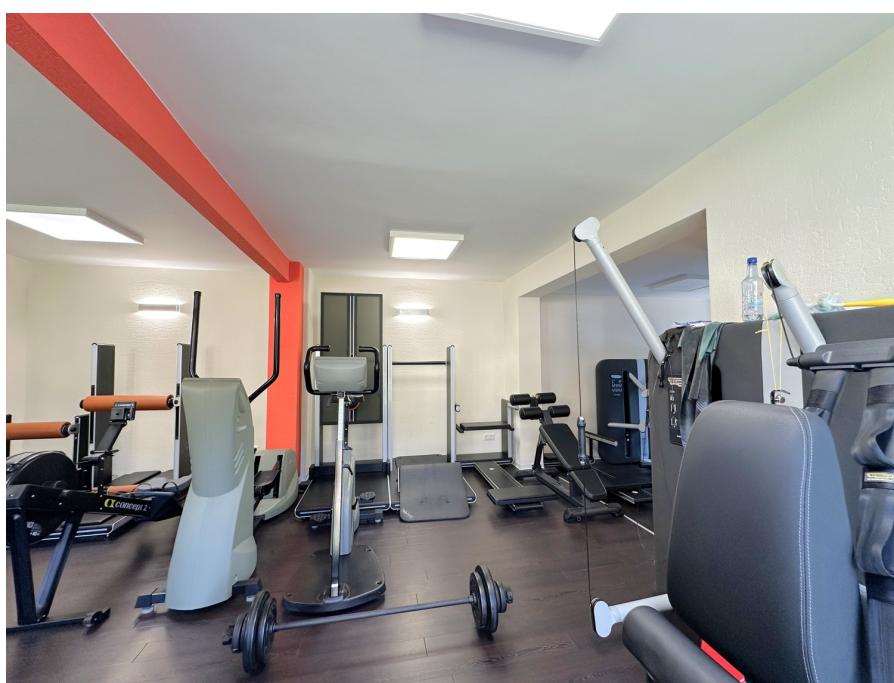
Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



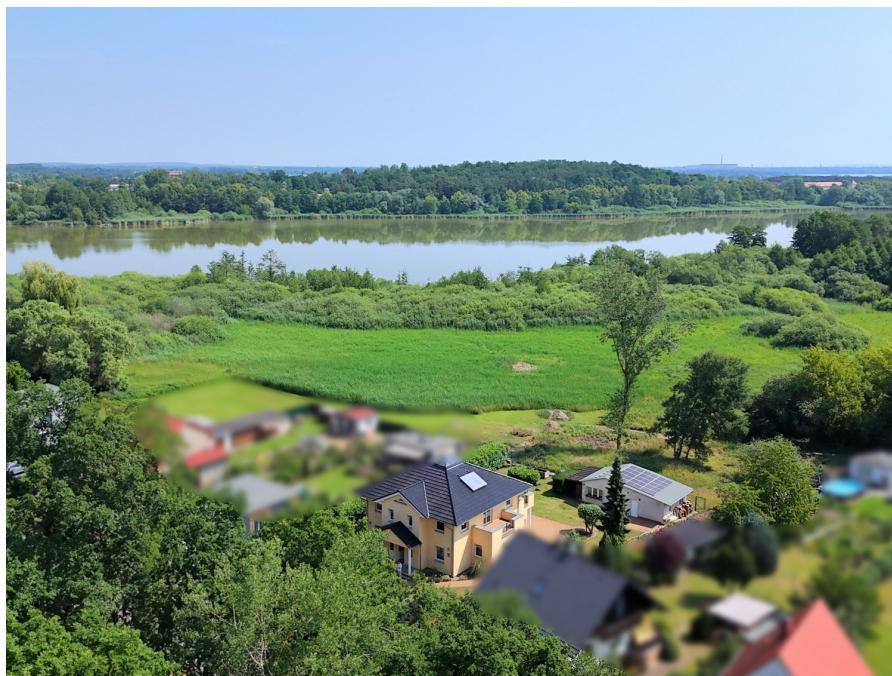
Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Una prima impressione

Questa villa esclusiva coniuga in modo impressionante eleganza, comfort e tecnologia sostenibile. Situata su un ampio terreno di circa 1.229 m<sup>2</sup>, questa elegante proprietà emana un'atmosfera mediterranea. Costruita nel 2006, la proprietà vanta finiture di alta qualità, un'architettura curata nei minimi dettagli e una posizione mozzafiato con vista sul lago. La prima impressione è immediata: un vialetto pavimentato conduce al doppio posto auto coperto con wallbox integrato e all'imponente ingresso coperto con colonne: dettagli di lusso che sottolineano il carattere unico di questa casa. All'interno, si viene accolti da un ingresso aperto con guardaroba separato e pratico ripostiglio. Il cuore della villa è l'ampio soggiorno e sala da pranzo con un moderno camino, uno spazio che invita a soffermarsi, rilassarsi e godersi la convivialità. L'adiacente cucina di lusso con isola di cottura soddisfa i più elevati standard di design e funzionalità. Un punto culminante assoluto al piano superiore è la luminosa galleria con lucernario, che conferisce alla casa un'atmosfera quasi maestosa. Il lussuoso bagno con vasca idromassaggio, bidet e balcone privato è completato da un'area benessere privata con sauna e doccia separata: la vostra oasi di relax personale. Un ampio spogliatoio e una pratica lavanderia al piano superiore completano il comfort abitativo ai massimi livelli. Godetevi le ore di sole sull'ampio balcone con la sua magnifica vista sul "Lago Sacro" o sulla terrazza coperta. Il giardino ben curato, con i suoi eleganti spazi verdi, coniuga perfettamente il contatto con la natura e la privacy. La dependance separata, completamente ristrutturata nel 2022, ospita una palestra completamente attrezzata – attrezzi disponibili su richiesta – e offre versatili possibilità di utilizzo grazie alla sua disposizione ben progettata. La villa colpisce anche per le sue caratteristiche tecniche: un'efficiente pompa di calore aerotermica combinata con il riscaldamento a pavimento garantisce un calore confortevole, mentre l'impianto fotovoltaico da 15 kWp e l'impianto solare termico per l'acqua calda garantiscono un elevato grado di indipendenza energetica. Le finestre in legno con vetri termoisolanti e l'isolamento termico completo contribuiscono a un'eccellente classe di efficienza energetica A+. Il complesso è completato da un sistema di allarme completo. Questa villa è molto più di una semplice casa: è un luogo in cui stile, qualità della vita e sostenibilità si fondono in perfetta armonia. Un gioiello mediterraneo che conquista sotto ogni aspetto.

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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