Kirchmöser

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

***Codice oggetto: 25165073***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 840.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 240 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.229 m²

**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 |
| Superficie netta | ca. 240 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 3 |
| Anno di costruzione | 2006 |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 840.000 EUR |
| Casa | Villa |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| 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 |
| Riscaldamento | ELECTRICITY |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.06.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 24.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| 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**

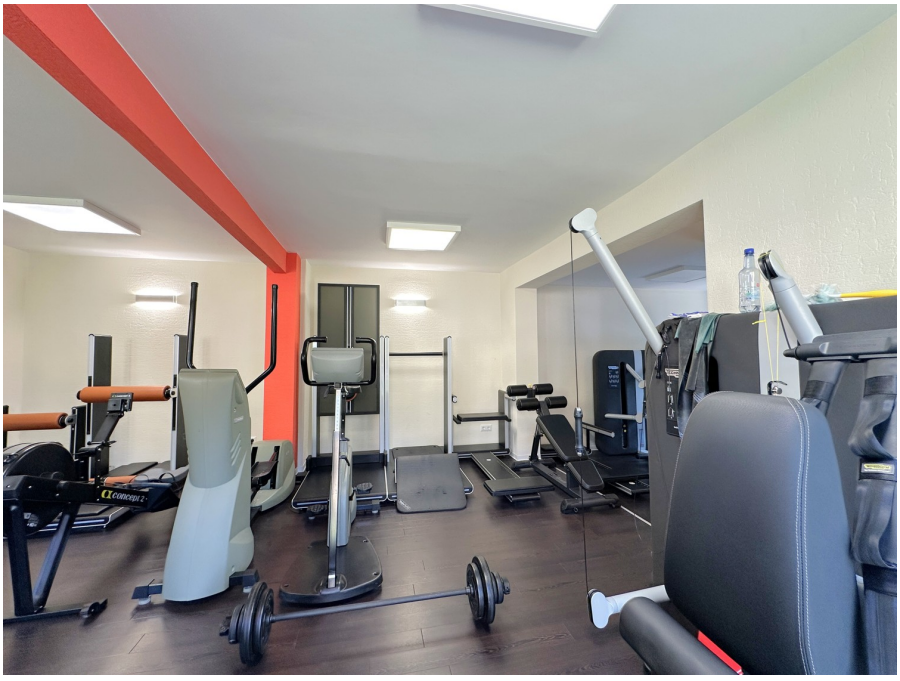
# La proprietà

**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

Diese exklusive Villa vereint Eleganz, Komfort und nachhaltige Technik auf beeindruckende Weise. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.229?m² 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 15?kWp 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.

**Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser**

# Dettagli dei servizi

- 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.

**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 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

**Codice oggetto: 25165073 - 14774 Kirchmöser**

# Ulteriori informazioni

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.

**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