

Kirchmöser

# Exklusive Villa mit privatem Spa & moderner Technik

Codice oggetto: 25165073N



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.229 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25165073N - 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: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25165073N
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	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
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: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
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: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





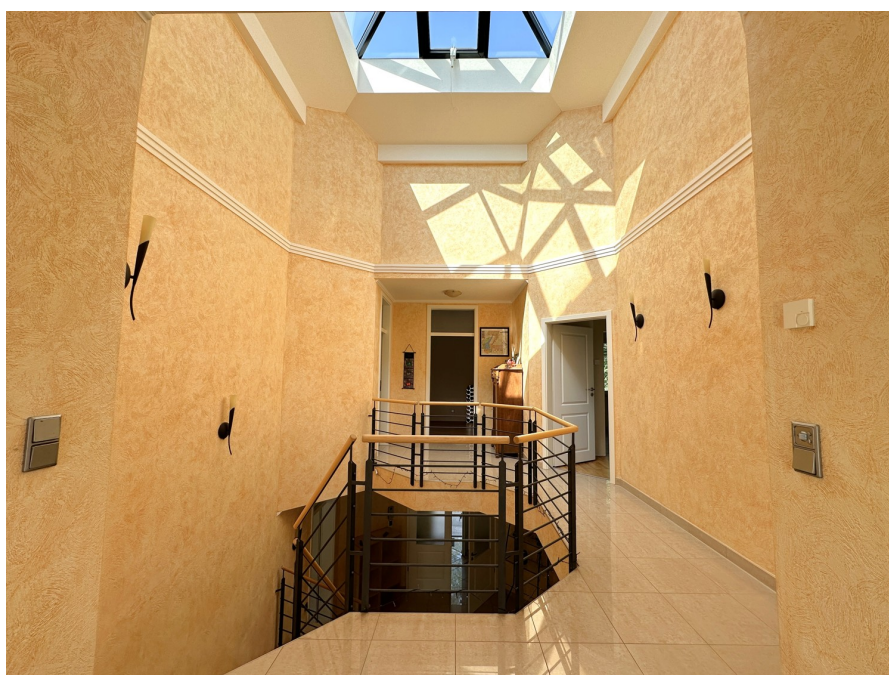
Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà





Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## La proprietà



Codice oggetto: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Villa ist kein Haus – sie ist ein Statement. Ein Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Ästhetik, Substanz und nachhaltigen Luxus legen. Eingebettet in ein ca. 1.229 m<sup>2</sup> großes, sorgfältig gestaltetes Grundstück entfaltet sich hier ein Anwesen mit mediterraner Leichtigkeit, zeitloser Eleganz und einem Ausblick, der jeden Tag wie Urlaub wirken lässt: der Blick auf den Heiligen See.

Schon die Ankunft vermittelt Exklusivität. Eine großzügige, gepflasterte Auffahrt führt zum Doppelcarport mit integrierter Wallbox. Der Eingangsbereich ist von stilvollen Säulen umgeben. Die Architektur vermittelt auf den ersten Blick Ruhe, Wertigkeit und Stilbewusstsein. Im Inneren öffnet sich eine helle, offene Diele – klar strukturiert, mit separater Garderobe und diskretem Stauraum.

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist weitläufig, lichtdurchflutet und von einem eleganten Kamin geprägt. Hier verschmelzen Großzügigkeit und Behaglichkeit zu einem Raum, der sowohl repräsentative Abende als auch stille Momente trägt. Die angrenzende Designküche mit Kochinsel ist ein Ort für Genuss, Kommunikation und Handwerk – kompromisslos hochwertig, funktional und ästhetisch.

Ein architektonisches Highlight offenbart sich im Obergeschoss: die lichtdurchflutete Galerie mit Oberlicht. Sie verleiht dem Haus Tiefe – ein Ort, der inspiriert. Das Masterbad gleicht einem privaten Spa: Whirlpool-Badewanne, Bidet, hochwertige Materialien und ein eigener Balkon schaffen ein Ambiente, das Entspannung auf höchstem Niveau ermöglicht. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine exklusive Sauna mit separater Dusche – Ihre persönliche Wellnessoase. Ankleidezimmer und Wäscheraum fügen sich funktional und selbstverständlich in das Gesamtkonzept ein.

Draußen setzt sich dieses Lebensgefühl nahtlos fort. Ob auf dem großzügigen Balkon mit Seeblick oder auf der überdachten Terrasse – hier genießen Sie Sonne und Privatsphäre gleichermaßen. Der Garten ist stilvoll angelegt, harmonisch eingebettet und bietet Rückzug ohne Abgeschiedenheit. Ein separat stehendes Nebengebäude, 2022 umfassend saniert, beherbergt ein hochwertiges Fitnessstudio – auf Wunsch inklusive Ausstattung – und eröffnet darüber hinaus vielseitige Nutzungsperspektiven.

Auch technisch ist diese Villa kompromisslos modern aufgestellt. Eine effiziente Luft-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung, eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (15 kWp) sowie Solarthermie zur Warmwasserbereitung sorgen für

ein hohes Maß an Energieeffizienz. Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, ein vollumfänglicher Wärmeschutz und ein modernes Alarmsystem unterstreichen den Anspruch an Sicherheit, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Die Energieeffizienzklasse A+ ist hier kein Zufall, sondern das Ergebnis der Ausstattung.

Diese Villa richtet sich an Menschen, die nicht suchen – sondern auswählen. Ein Anwesen mit Charakter, Substanz und Seele. Mediterran, modern und außergewöhnlich. Ein Ort, der nicht beeindrucken will, sondern es einfach ist.

Codice oggetto: 25165073N - 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: 25165073N - 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: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25165073N - 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](mailto:brandenburg@von-poll.com)

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

---

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