

Kirchmöser

# Exklusiva Villa mit privatem Spa & moderner Technik

*Número da propriedade: 25165073N*



**PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.229 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## Numa vista geral

Número da propriedade	25165073N	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2006	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.06.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



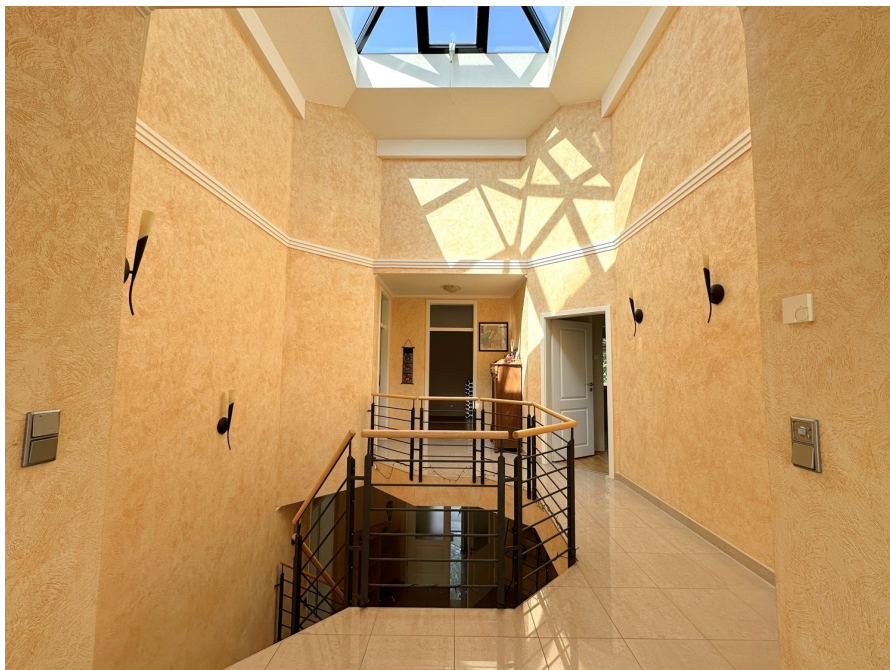
Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser

## O imóvel



**Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser**

## Uma primeira impressão

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 Entschleunigung 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.

**Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser**

## Detalhes do equipamento

- 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.

**Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser**

## Tudo sobre a localização

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

**Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser**

## Outras informações

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 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.

**Número da propriedade: 25165073N - 14774 Kirchmöser**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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