

Kirchmöser

# Mediterraner Wohnraum mit Seeblick – Exklusive Villa in bester Lage

Objektnummer: 25165044

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 840.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.229 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25165044    |
| Wohnfläche   | ca. 240 m²  |
| Dachform     | Walmdach    |
| Zimmer       | 7           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Baujahr      | 2006        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 840.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                        |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                    |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf            | 24.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2006           |

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Villa vereint Eleganz, Komfort und nachhaltige Technik in harmonischer Vollendung. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.229 m<sup>2</sup> befindet sich dieses stilvolle Anwesen. Die Immobilie wurde 2006 erbaut und begeistert mit einer mediterranen Architektur, hochwertigen Ausstattung und einer traumhaften Lage.

Bereits der erste Eindruck überzeugt auf ganzer Linie: Eine gepflasterte Auffahrt führt Sie zum Doppelcarport mit Wallbox und zum repräsentativen, überdachten Eingangsbereich mit Säulen – luxuriöse Details, die den besonderen Charakter des Hauses unterstreichen. Im Inneren empfängt Sie eine offene Diele mit separater Garderobe und einem praktischem Abstellraum. Herzstück des Hauses ist das weitläufige Wohn- und Esszimmer mit moderner Kaminanlage – ein Ort der Ruhe und Geselligkeit. Die angrenzende, hochwertige Küche mit Kochinsel erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Ein besonderes Highlight im Obergeschoss ist die Galerie mit Oberlicht, die dem Haus eine lichtdurchflutete, fast schon majestätische Atmosphäre verleiht. Das große Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, Bidet und Balkon wird durch einen privaten Wellnessraum mit Sauna und separater Dusche ergänzt – Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Ein großzügiges Ankleidezimmer und ein Wäscheraum im Obergeschoss runden den Wohnkomfort stilvoll ab.

Ein großzügiger Balkon mit herrlichem Blick in Richtung "Heiliger See" sowie die überdachte Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Der gepflegte Garten und die stilvoll angelegten Außenanlagen schaffen eine Umgebung, die Naturverbundenheit und Privatsphäre perfekt miteinander vereint. Das separate Nebengebäude wurde 2022 umfangreich saniert und beherbergt ein voll ausgestattetes Fitnessstudio, dessen Geräte auf Wunsch übernommen werden können – ein idealer Rückzugsort für Ihre sportlichen Aktivitäten. Das Nebengebäude bietet dank einer durchdachten Raumaufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch technisch überzeugt die Villa auf ganzer Linie: Eine effiziente Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Die PV-Anlage mit 15 kWp sowie eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung ermöglichen ein hohes Maß an energetischer Unabhängigkeit. Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung und ein umfassender Vollwärmeschutz sind der Grund für eine herausragende Energieeffizienzklasse A+. Abschliessend ist noch zu erwähnen, dass das gesamte Objekt Alarmgesichert ist.

Diese exklusive Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort, an dem Stil, Lebensqualität und Nachhaltigkeit auf beeindruckende Weise verschmelzen. Ein mediterranes Juwel, das Sie begeistern wird.

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Ausstattung und Details

- 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.

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25165044 - 14774 Kirchmöser

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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