Breitbrunn am Chiemsee

Großzügiges Familienrefugium in herrlich ruhiger Lage

Objektnummer: 26195024



KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 418 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1748 m^2

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

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

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26195024
Wohnfläche	ca. 418 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	103.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

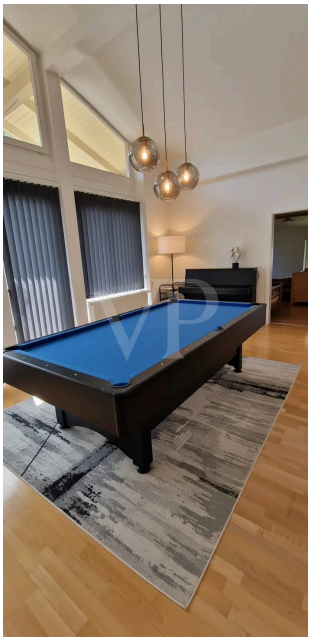
Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

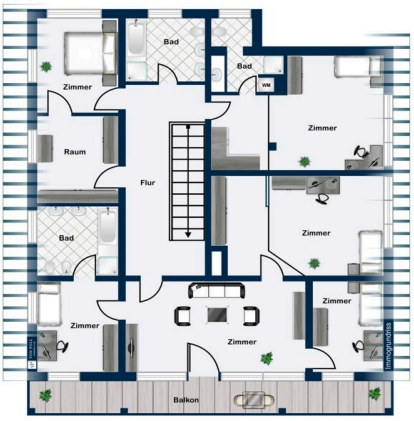
Die Immobilie



Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Grundrisse




Bad
Bad
WC
Zimmer
Zimmer
Raum
Flur
Zimmer
Bad
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Balkon


N



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ein erster Eindruck

FAMILIENREFUGIUM MIT WEITBLICK

In ruhiger Lage von Breitbrunn am Chiemsee entfaltet sich auf ca. 418 m² Wohnfläche ein Zuhause, das Raum für Familie, Rückzug, Arbeit und gemeinsame Zeit bietet. 11 Zimmer, 5 Badezimmer und eine durchdachte Raumstruktur machen das Anwesen ideal für große Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Schon beim Ankommen wird deutlich: Hier geht es um Weite, Ruhe und Qualität. Das ca. 1.748 m² große Grundstück bietet nicht nur viel Platz im Grünen, sondern auch eine besondere Zukunftsperspektive – ein zusätzliches Baufenster eröffnet Optionen für Erweiterung oder neue Ideen und unterstreicht den nachhaltigen Wert dieser Immobilie.

Im Inneren verbindet das Haus wohnliche Großzügigkeit mit funktionaler Flexibilität. Helle Räume, hochwertige Materialien und zahlreiche Rückzugsorte schaffen eine Atmosphäre, in der jeder seinen Platz findet – vom Familienleben bis zum konzentrierten Arbeiten.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist der private Wellnessbereich: Ein Indoor-Pool mit Gegenstromanlage, Whirlpool, finnische Sauna sowie ein angrenzender Wintergarten laden zu Entspannung, Bewegung und Erholung ein – unabhängig von Jahreszeit oder Wetter. Ein Luxus, der im Alltag wirkt und Lebensqualität spürbar erhöht.

Mehrere Terrassen, ein Balkon und der weitläufige Garten erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten ideale Bedingungen für Familienfeste, ruhige Stunden im Grünen oder einfach das bewusste Durchatmen.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, der mit dem Leben mitwächst – großzügig, privat und voller Möglichkeiten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ausstattung und Details

- Böden: Parkett, Fliesen
- Wände weiß verputzt
- Holztüren und Holzfenster in Weiß
- Treppen mit Vollholzstufen
- Einbauküche: Poggenpohl, Markengeräte von Miele, Bosch, Gaggenau
- Im Wohnzimmer Anschluss für Kaminofen vorhanden
- Abluftventilatoren in den Bädern und WC
- Treppenaufgang mit Vollholzstufen
- Zentralheizung und Fußbodenheizung
- Elektroinstallation komplett erneuert 1999
- Gefliester Innenpool (Länge ca. 7,5 m, Breite ca. 3,75 m) mit Gegenstromanlage, Whirlpool, Liegefläche
- Wintergarten, mit Ausgang zum Garten und automatischer Sonnenschutzmarkise
- Sauna mit Dusche und WC
- Ölheizung (erfüllt GEG, bis Ende 2044 zugelassen)
- Öltank mit ca. 25.000 Ltr. Fassungsvermögen im Keller
- Photovoltaikanlage 8,3 kWp
- Solar-Wärmetauscher für Indoorpool
- Dachdämmung 1999
- Terrassen mit Holzdielen aus Lärchenholz (2014) im Süden, bzw. Steinfliesen im Osten
- Elektrische Sonnenschutzmarkisen an den Terrassen im Süden und Osten
- Freitragende elektrische Außenjalousie an der gesamten Ostseite
- Großzügiges Grundstück mit Mähroboter
- Garage für 2 Autos längsseits, mit Zugang zum Grundstück
- Separater Stellplatz für großes Wohnmobil oder Segelboot

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einem schönen Wohngebiet am nördlichen bis östlichen Chiemsee-Rand. Den Chiemsee erreichen Sie unmittelbar in wenigen Minuten zu Fuß. Die dazugehörige Gemeinde ist infrastrukturell gut angebunden durch das Straßennetz, Bus-Verbindungen zu den Bahnhöfen Traunstein, Prien und Bad Endorf. Das Einkaufen ist im Ort und in der Region gut möglich. Alle Schulen, Ärzte und Krankenhäuser, sowie Supermärkte und diverse Einzelhandelsgeschäfte befinden sich im etwa 8 Kilometer entfernten Prien.

Kulturell bietet die Region viele Möglichkeiten für die Bewohner und Besucher, ob Live-Musik, Theater, Ausstellungen oder Oper – der Veranstaltungskalender lockt das ganze Jahr über mit vielseitigen Events. Die verschiedenen Ausstellungen und Museen runden das Angebot ab. Hervorzuheben ist ebenfalls das sehr große Seniorenprogramm. Im Winter bietet sich ein gemütlicher Spaziergang z. B. über den Christkindlmarkt auf der Fraueninsel oder durch die schneebedeckte Landschaft an. Unzählige Loipenkilometer in traumhafter Naturkulisse locken die Langläufer. Traditionell bayerische, aber auch internationale Restaurants verwöhnen ihre Gäste mit lokalen und internationalen Spezialitäten.

Für Aktive bieten sich viele Freizeitmöglichkeiten an: Den Chiemsee mit dem eigenen Boot erkunden vom nahegelegenen Yachthafen (ca. 1 km Entfernung). Gemütlich eine Rad- oder Wandertour unternehmen oder die naheliegenden Berggipfel mit dem Mountainbike oder zu Fuß erklimmen. Mit den Inlinern die Gegend im Flug erkunden oder mit dem Nordic Walking dem Körper etwas Gutes tun. Den Tennis- oder Golfschläger an der frischen Luft schwingen. Badespaß für die Kleinen und Wellness für die Großen bietet der nahegelegene Chiemsee, das Erlebnisbad "Prienavera", sowie das Jod-Thermalbad in Bad Endorf. Der Kletterwald Prien garantiert ein aufregendes Abenteuer hoch in den Baumwipfeln.

Entfernungen:
Bahnhof Prien: ca. 10 km
A8 Autobahnanschluss 108 Bernau/Prien: ca. 14 km
Traunstein: ca. 25 km
Rosenheim: ca. 28 km
Salzburg: ca. 70 km
München: ca. 82 km
Flughafen Salzburg: ca. 69 km
Flughafen München: ca. 93 km

Objektnummer: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com