Breitbrunn am Chiemsee

Alpenpanorama & Chiemsee-Flair – Ihr neues Zuhause in privilegierter Lage - 5 Min fußläufig an See

Objektnummer: 26195062



KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 438 m²

Objektnummer: 26195062 - 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: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26195062
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.260.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	10.02.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	49.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

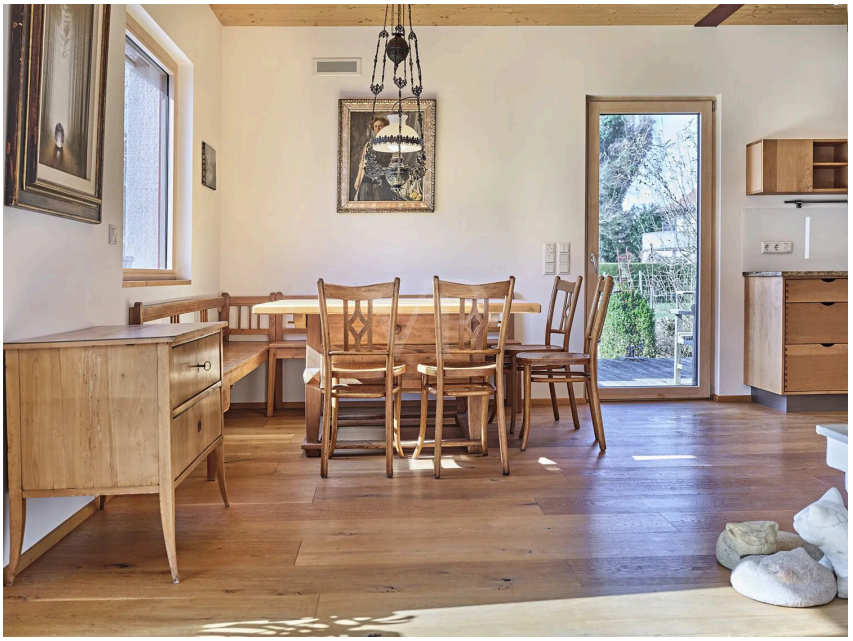




Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





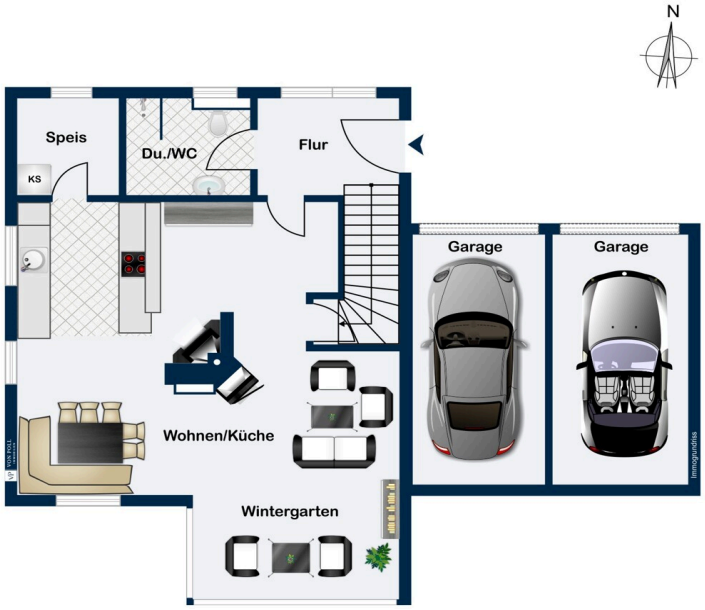
Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

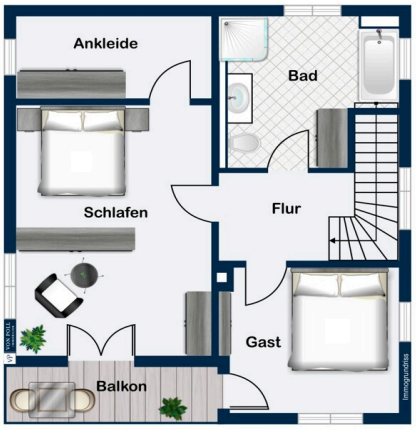
Die Immobilie

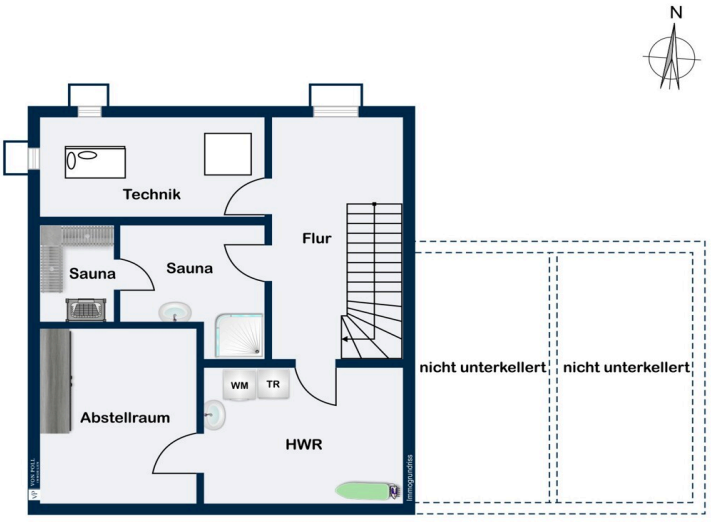


Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Grundrisse




N
Ankleide
Bad
Schlafen
Flur
Gast
Balkon



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: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ein erster Eindruck

Lebensqualität nahe dem Chiemsee – hochwertiges KfW-Einfamilienhaus in Breitbrunn am Chiemsee

Dieses Einfamilienhaus in Breitbrunn am Chiemsee ist ein Zuhause, das man nicht nur besichtigt, sondern spürt. Ruhig in einer reinen Anwohnerlage gelegen und nur wenige Spazierminuten vom Chiemsee entfernt, vereint es die besondere Lebensqualität des Chiemgaus mit hochwertiger Bauqualität, zeitgemäßer Technik und einer warmen, natürlichen Wohnatmosphäre.

Errichtet im Jahr 2017 von Aicher Bau, überzeugt das Haus durch seine wertbeständige Substanz, sichtbare Holzkonstruktionen, edle Eichenparkettböden, großformatige Schieferplatten und viele liebevolle Details. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses: großzügig, hell und einladend. Die massive Vollholzküche mit Naturstein-Arbeitsplatte, die angrenzende Speisekammer, der Wintergarten mit automatisierter Verschattung sowie der zentrale Kaminbereich mit Holzherd und Sichtfeuer schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Charakter auf besondere Weise verbindet.

Auch technisch ist das Haus hervorragend aufgestellt: Energieeffizienzklasse A, moderne Wärmepumpe, integriertes Belüftungssystem und dreifach verglaste Fenster bieten eine starke Grundlage für zukunftsorientiertes Wohnen. Der zusätzliche Holzherd schenkt dem Haus einen Hauch von Autarkie und macht es gerade für Menschen interessant, die Qualität, Unabhängigkeit und Wohnkomfort gleichermaßen schätzen.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, behagliche Räume mit Sichtbalken, ein großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum sowie ein geschützter Südbalkon mit Blick ins Grüne und in die Chiemgauer Bergwelt. Das hochwertige Hauptbad mit XL-Walk-in-Dusche, eingelassener Badewanne, MAGMA-Waschtisch und japanischer Toilette unterstreicht den besonderen Anspruch dieses Hauses.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss: der private Wellnessbereich mit Kombisauna und Massagedusche. Dazu kommen praktische Nutzflächen, Technik- und Abstellräume sowie zwei Einzelgaragen.

Der Außenbereich rundet das Angebot harmonisch ab. Der geschützte Garten mit Terrasse, kleinen Rückzugsorten, Kräutern, Beeren, Hochbeeten und viel Grün bietet genau das richtige Maß an Natur – ohne dauerhaft großen Pflegeaufwand. So eignet sich dieses Haus sowohl als dauerhaftes Zuhause als auch als besonderer

Rückzugsort nahe dem Chiemsee.

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern einen Ort suchen, der Ruhe, Qualität, Natur und Lebensfreude verbindet.

Für nähere Informationen fordern Sie bitte das Exposé an.

Weitere Auskünfte zu den Immobilien rund um den Chiemsee erhalten Sie unter
www.von-poll.com/chiemsee
oder direkt per Email unter chiemsee@von-poll.com
sowie unter 08051 96 18 800.

Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ausstattung und Details

» KfW-55-Einfamilienhaus
» Hochwertige Bauweise - AICHER BAU
» Decken mit sichtbarer Holzkonstruktionen (Strahlenschifter)
» Einheitliche Eichenparkettböden in den Wohnräumen
» Großformatige Schieferplatten in den Bädern
» MAGMA-Waschbecken im Hauptbad
» Wände im Hauptbad mit Spachteltechnik veredelt
» Japanische Toilette mit BD-Funktion
» Dimmbare Downlights im Erdgeschoss
» Integrierte Belüftungsanlage
» Wintergarten mit automatisierter Beschattung
» Separate Markise mit Regenschutz auf Terrasse
» Massive Vollholzküche mit Naturstein-Arbeitsplatte
» Küchengeräte von Liebherr und Miele
» Speisekammer direkt an der Küche
» Zentraler Kaminbereich mit Holzherd
» Platz für Selbstversorgung (Holzkochofen, Hochbeete)
» Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
» Spabereich mit Kombisauna (Finnisch & Dampf) + Massagedusche

Hinweis zu den Visualisierungen:
Die in diesem Exposé enthaltenen Abbildungen dienen der anschaulichen Präsentation der Immobilie. Einzelne Darstellungen wurden unter Einsatz moderner digitaler Verfahren, einschließlich künstlicher Intelligenz, erstellt bzw. entsprechend bearbeitet und können daher vom tatsächlichen Erscheinungsbild abweichen.
Insbesondere dargestellte Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Dekorationen, Bepflanzungen und sonstige Gestaltungselemente dienen teilweise der beispielhaften Visualisierung und sind – sofern nicht ausdrücklich anders ausgewiesen – nicht Bestandteil des Angebots. Maßgeblich für den tatsächlichen Zustand und den angebotenen Ausstattungsumfang sind ausschließlich die bei der Besichtigung vor Ort sowie in den jeweiligen Vertragsunterlagen getroffenen Feststellungen und Vereinbarungen.

Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Alles zum Standort

Breitbrunn liegt malerisch am Nordufer des Chiemsee, eingebettet in weiche Moränenhügel und umgeben von einer reizvollen Seen- und Berglandschaft.
Diese Lage verbindet ruhiges Landleben mit unmittelbarer Natur- und Wassernähe – ideal für Spaziergänge am See, Radtouren durch die Region oder einfach zum Abschalten vom Alltag. Das Strandbad, die Segel- und Bootsangebote sowie die Nähe zu Seen und Moorlandschaften bieten Lebensqualität auf hohem Niveau
Zudem besticht Breitbrunn durch seine familiäre Dorfstruktur und gute Erreichbarkeit: Trotz der naturnahen Ruhe sind zentrale Orte wie Prien am Chiemsee oder die Autobahnanschlüsse gut erreichbar, wodurch Alltag, Einkauf oder Mobilität gut abgedeckt sind.
Die Region bietet damit eine ausgewogene Mischung aus Erholung, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie sAolider Infrastruktur – perfekt für eine Ferienwohnung, Zweitwohnsitz oder d

Objektnummer: 26195062 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26195062 - 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