Breitbrunn am Chiemsee

Domizil mit Stil

Objektnummer: 26195068



KAUFPREIS: 2.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m^2 • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1057 m^2

Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

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

Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26195068
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	92.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

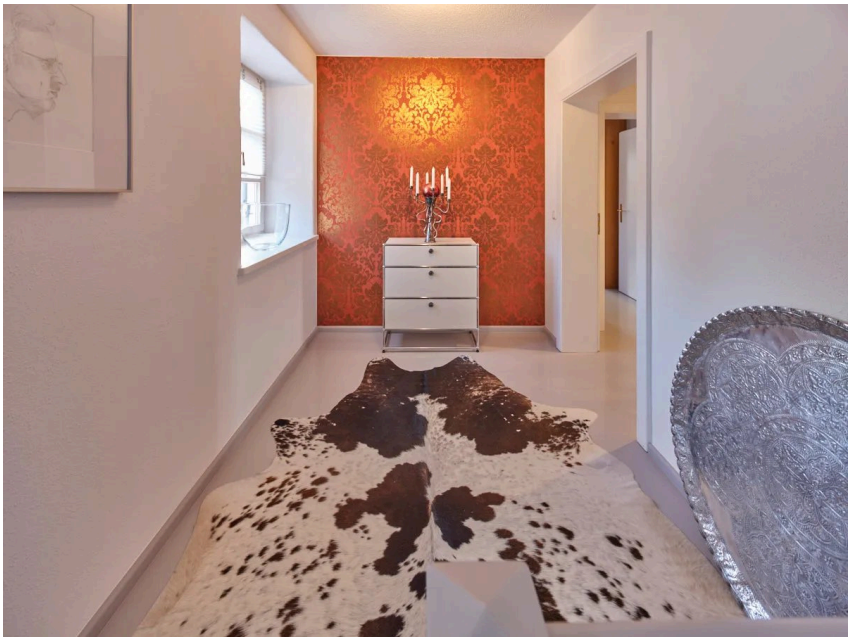




Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten spürt man die Sorgfalt, mit der jedes Detail gestaltet in einer ruhigen, warmen Ausstrahlung.

Die großzügigen 265 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf 7,5 Zimmer, deren Atmosphäre von ausgewählten Materialien und handwerklicher Finesse geprägt ist.
Im Erdgeschoss wird dieser Eindruck durch Solnhofener Fliesen, Naturkalksteinfliesen aus Bayern, ergänzt, die im Wechselspiel mit dem Holz eine elegante Bodenlandschaft entstehen lassen. Die Wände sind in einem dezenten Beige gehalten, der Kalklehmputz fein abgetönt mit Farrow & Ball-Farben, was jedem Raum ein individuelles, weiches Licht schenkt.

Im Zentrum des Hauses steht die maßgefertigte Küche, deren Wand aus Muschelkalk von figuraart by Andre Jedosch kunstvoll gefertigt wurde. Schwarzstahltüren auf Eichenkorpustüren, eine Arbeitsplatte und Spülbecken aus Jurastein sowie hochwertige Geräte von Smeg bestimmen das Bild. Die Armatur aus gebürstetem Edelstahl von Blanco wirkt angenehm reduziert. Neben modernen Geräten von Smeg, darunter ein 90er Backofen und ein Induktionskochfeld im selben Format, sticht der Pertinger Holzofen hervor. Der Sturzbrandofen sorgt für eine ganz eigene Atmosphäre und vereint traditionelle Handwerkskunst mit Effizienz. Ein separates Holzfach ist praktisch und stimmig integriert. Die Küchenwand aus Muschelkalk, entworfen von Andre Jedosch, bringt einen Hauch von Kunsthandwerk ins Herz des Hauses.

Im Essbereich zieht ein maßgefertigter Einbauschrank aus Massivkirsche, sorgfältig in Beige gestrichen, die Blicke auf sich. Der massive Eichentisch, zwei Meter lang, mit starker Platte und Edelstahluntergestell, steht wie ein Fels in der Mitte des Raumes, bereit für lange Abende und lebhafte Gespräche.

Im Wohnzimmer sorgen Occhioleuchten für stimmungsvolles Licht, während im Flur und in den Durchgängen dezente Top-Light Spots für eine klare Linienführung sorgen .

Drei Balkone und Terrassen schaffen fließende Übergänge ins Freie und holen die großartige Gartenlandschaft immer wieder ins Haus.
Raum ist reichlich vorhanden: Sieben großzügige Zimmer, davon sechs als Schlafzimmer nutzbar, bieten Platz für Rückzug und Begegnung gleichermaßen. Die Zentralheizung sorgt unaufdringlich für Komfort, ohne aufzutrumpfen.

Die Substanz des Hauses, gebaut 1992, vereint eine klare Architektur mit einer Ausstattung, die handwerkliche Präzision und Charakter spürbar macht. Ein Haus, das sich nicht aufdrängt, sondern mit jedem Schritt Vertrautheit schenkt. Wer hier lebt, spürt die Überzeugung, dass jedes Detail mit Bedacht gewählt wurde.

Jeder Raum wird von Farrow & Ball-Farben begleitet, bewusst gewählt, um Atmosphäre zu schaffen, statt sich aufzudrängen.

Hier lebt man mit und in den Materialien, ihre Haptik und Ausstrahlung begleiten jeden Tag. Die Räume laden dazu ein, ihre Großzügigkeit und ihren stillen Komfort zu entdecken.
Wer das Haus betritt, spürt sofort, wie durchdacht und wertig sich das Wohnen hier anfühlt, ein Ort, an dem Zeit und Alltag gleichermaßen willkommen sind.

Gerne wollen Sie mehr über diese tolle Immobilie erfahren?
Melden Se sich gerne unter chiemsee@von-poll.com oder 08051 - 961 8800.

Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ausstattung und Details

Besonderheiten dieser Immobilie:
Boden EG:
durchgehende Räuchereiche-Dielen
Solnhofer Fliesen, Naturkalksteinfliesen aus Bayern
Boden OG: Ahorndielenboden gestrichen in lichtgrau
Treppenhaus-Stufen: Ahorndielen gestrichen in lichtgrau
Badezimmer Materialien:
OG: Kneis, nicht kalkempfindlich,
Wände: Kalklehmputz olive gestrichen mit Farrow & Ball-Farben
EG: Quarzschiefer, Quarzschiefer nimmt kaum Wasser auf und ist unempfindlich gegenüber Feuchtigkeit
Wände: Kalklehmputz beige strichen mit Farrow & Fall-Farben
Küchenwand: Muschelkalk-Wand, entworfen und erstellt von Andre Jedosch, figuraart by andre jedosch, aus Bernau a. Ch.
alle Wände sind mit Farrow & Ball-Farben gestrichen, um jedem Raum eine besondere Note zu generieren
Küche:
Schwarzstahltüren auf Eichekorpustüren
Jurastein Kalkstein-Arbeitsplatte sowie passende Spülbecken
Spül-Armatur Blanco Edelstahl gebürstet
Schubladen teilweise doppelt
Oerschränke und offenes Regal unterleuchtet
90er Backofen von Smeg
Indusktionskochfeld 90er von Smeg
Spülmaschine
zusätzlich Pertinger Holzofen (Sturzbrandofen, hoher Wirkungsgrad und niedrige Emissionen)
separates Fach für Holzlager
weitere Ausstattungs-Gegenstände:
Pantoneleuchte im Treppenhaus
Occioleuchten im Wohnzimmer
Top-Light Spots in Flur und Durchgänge
im Essbereich integrierter Einbauschrank aus Massivkirsche, passend gestrichen in beige
ein weiteres Highlight der Esstisch mit starker massiver Eichenpatte (2 × 1,30 m) und Edelstahluntergestell

Objektnummer: 26195068 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Alles zum Standort

Breitbrunn am Chiemsee vereint die besondere Ruhe eines gewachsenen Seeorts mit einer klaren Premium-Anmutung, die von landschaftlicher Schönheit, hoher Lebensqualität und einer angenehm zurückhaltenden Eleganz geprägt ist. Der Standort profitiert von seiner Nähe zu den wirtschaftlich und kulturell starken Zentren Rosenheim, München und Salzburg und überzeugt zugleich durch ein Umfeld, das von Knappheit, Beständigkeit und einem sehr selektiven Markt geprägt ist. Für anspruchsvolle Käufer entsteht daraus ein Standort mit nachhaltiger Ausstrahlung und einem Umfeld, das Privatsphäre, Wertstabilität und eine exklusive Wohnatmosphäre harmonisch verbindet.

Der Ort selbst zeigt sich als fein eingebettete Seelage mit einem ruhigen, stilvollen Charakter, der besonders jene anspricht, die diskrete Qualität und naturnahe Großzügigkeit schätzen. Breitbrunn steht für ein Leben mit Weite, Wasser und einer angenehm entschleunigten Atmosphäre, ohne auf die Nähe zu den wichtigen Anbindungen und Versorgungsstrukturen verzichten zu müssen. Gerade für eine luxuriös orientierte Käuferschaft entsteht hier ein Umfeld, das sich durch Zurückhaltung, Authentizität und eine sehr eigenständige Adresse auszeichnet.

Auch im Alltag bietet die Lage ein überzeugendes Umfeld mit ausgewählten Annehmlichkeiten in angenehmer Nähe. Für genussvolle Momente sorgen die nahegelegenen Restaurants und Cafés, die mit regionaler Küche, stilvoller Einkehr und entspannter Seestimmung überzeugen; die nächste Gastronomie ist bereits in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere kulinarische Adressen liegen in rund 8 bis 27 Minuten Fußweg. Die medizinische Versorgung ist mit Hausärzten, Zahnarztpraxis und Apotheke im erweiterten Umfeld gut eingebunden; die nächstgelegenen Ärzte sind in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Einrichtungen folgen in komfortabler Distanz. Familienfreundlich und zugleich wertig präsentiert sich das Bildungsangebot mit der Grundschule Breitbrunn-Gstadt am Chiemsee in rund 9 bis 10 Minuten Fußweg sowie Kindergärten und weiterführenden Schulen im nahen Umfeld. Für Mobilität sorgen die Bushaltestellen Wolfsberg in etwa 6 Minuten, Breitbrunn in rund 8 Minuten und Schulbus in etwa 10 Minuten zu Fuß; der Bahnhof Prien-Stock ist in rund 46 Minuten erreichbar, Prien am Chiemsee in etwa 63 Minuten. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie durch Freizeit- und Erholungsorte wie das Strandbad Breitbrunn, Sportangebote und grüne Rückzugsräume, die den hochwertigen Charakter des Standorts unterstreichen.

Breitbrunn am Chiemsee empfiehlt sich damit in besonderer Weise für eine luxuriös orientierte Käuferschaft, die Wert auf Diskretion, Seequalität, Beständigkeit und ein stilvolles Umfeld mit langfristiger Ausstrahlung legt.

Entfernungen:
Rosenheim ca. 27 km
Salzburg ca. 70 km
Flughafen Salzburg ca. 66 km
München ca. 92 km
Flughafen Müchen ca. 91 km

Objektnummer: 26195068 - 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: 26195068 - 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