Breitbrunn am Chiemsee

Traditionelles naturnahes Anwesen und großzügiges Wohnen mit Stil und Charme - 3 Min. vom Chiemsee

Objektnummer: 23195076

KAUFPREIS: 2.490.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 418 m^2 • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 1.748 m^2

Objektnummer: 23195076 - 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: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick

Objektnummer	23195076
Wohnfläche	ca. 418 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.490.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	24.09.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	103.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Die Immobilie

Objektnummer: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutet, landestypisch und hochwertig präsentiert sich diese modernisierte Landhausvilla aus dem Jahr 1977. Das Anwesen erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 418 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.748 m². Dank der umfangreichen Renovierungsarbeiten, vor allem in den Jahren 1999 und 2006, befindet sich diese Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Das Anwesen verfügt über insgesamt elf Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Die Raumverteilung ist optimal gegliedert und bietet genügend Platz für eine große Familie oder auch für die Nutzung als Ferienhaus. Zudem verfügt das Anwesen über drei Balkone und Terrassen, die herrliche Ausblicke auf die umliegende Landschaft ermöglichen. Das stilsichere und durchdachte Raumkonzept, das sich ebenfalls im offenen Treppenaufgang und dem eleganten Entree widerspiegelt, unterstreicht die besondere Architektur. Das Zentrum dieses Anwesens ist zweifelsohne der sonnenverwöhnte Wohn- und Essbereich mit anschließender Terrasse im Erdgeschoss. Architektonisch großzügig gliedert sich der Wohnbereich mit Kamin übergreifend in den Gartenbereich an und lässt viel Platz für besondere Anlässe zum Feiern und Genießen. Eine Küchenausstattung von Poggenpohl unterstreicht das hochwertige Wohngefühl auf dieser Ebene. Ein separater Trakt im Erdgeschoss, mit Badezimmer und separatem WC, ermöglicht ein autarkes und entspanntes Wohnen der Gäste. Der ebenfalls im Erdgeschoss angrenzende großzügige SPA-Bereich mit Indoorpool (mit Gegenstromanlage), Whirlpool, Sauna und lichtdurchflutetem Wintergarten macht diesen Sehnsuchtsort zum Lieblingsplatz im eigenen Refugium. Das Obergeschoss überzeugt in den geräumigen Zimmern mit seinem offenen Dachstuhl und weiteren Badezimmern und eröffnet damit ein wunderbar großzügiges Raumgefühl. Die Immobilie besticht durch ihre moderne und dennoch auch traditionelle, hochwertige Ausstattung, die perfekt auf die Bedürfnisse moderner Bewohner zugeschnitten ist und gleichzeitig den Charme und die Großzügigkeit vergangener Zeiten bewahrt. Sie bietet ausreichend Platz und Komfort, um sich individuell zu entfalten und Gäste in einem einzigartigen Ambiente zu empfangen. Eine Zentralheizung sowie eine Fußbodenheizung sorgen für angenehme Wärme in allen Räumen. Optisch beeindruckt das Landhaus durch seine großzügige Bauweise und die sehr gepflegte Gartenanlage. Das Grundstück bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und eignet sich hervorragend für Gartenpartys oder die Gestaltung eines eigenen Gemüsegartens. Das Anwesen verfügt über eine großzügige Landhausgarage sowie Stellplätze im Freien. Neben der Garage ist zusätzlich ein Freistellplatz für ein Wohnmobil oder ein Segelboot vorhanden. Angrenzend an die Natur, in einer ruhigen Wohngegend und unweit vom Chiemsee entfernt, liegt diese schöne Liegenschaft in Breitbrunn. Diese Lage bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte

und die Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden. Insgesamt ist diese Immobilie ein echtes Juwel, das jeden Raumwunsch erfüllt und durch seine moderne Ausstattung sowie den großzügigen Wohnbereich besticht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Landhauses. Gerne nehmen wir uns die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23195076 - 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
- Skandinavischer Kaminofen im Wohnzimmer
- 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, Öltank mit ca. 25.000 Ltr.
- 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 gesamte Ostseite
- Großzügiges Grundstück mit Mähroboter
- Garage für 2 Autos längsseits, mit Zugang zum Grundstück
- Separater Stellplatz für großes Wohnmobil oder Seegelboot

Objektnummer: 23195076 - 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: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 103.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23195076 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com