

Breitbrunn am Chiemsee

# Idyllic living, spacious living – country house ensemble in a dreamlike location near Lake Chiemsee

*Property ID: 25195019*



---

PURCHASE PRICE: 1.995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 418 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.748 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## At a glance

Property ID	25195019	Purchase Price	1.995.000 EUR
Living Space	ca. 418 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2006
Rooms	11	Condition of property	Modernised
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.09.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



**Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## A first impression

This light-filled, traditional country-style villa, built in 1977 and renovated to a high standard, presents itself as an exceptional residence for discerning buyers. The property offers approximately 418 m<sup>2</sup> of living space and is situated on a spacious plot of around 1,748 m<sup>2</sup>. Extensive renovations – particularly in 1999 and 2006 – ensure an exceptionally well-maintained and contemporary condition. The property impresses from the very first glance with its stately architecture and lovingly landscaped garden. The generous grounds offer a variety of possibilities – from relaxing hours in nature to stylish garden receptions or the creation of a private kitchen garden. A spacious country-style garage and additional outdoor parking spaces are also available. The villa comprises a total of eleven rooms, including seven comfortable bedrooms and five high-quality bathrooms. The well-designed layout provides ideal conditions for families, prestigious living, or use as an exclusive holiday home. The balcony and terraces offer breathtaking views of the surrounding landscape and create perfect outdoor retreats. The furnishings combine modern elegance with traditional elements, lending the house a soothing, timeless atmosphere. A particular highlight is the luxurious spa area: an indoor pool, whirlpool, sauna, and a light-filled conservatory create a private wellness sanctuary that leaves nothing to be desired. This property is a true gem – a place brimming with comfort, spaciousness, and charm. Experience the unique living experience of this exceptional country villa for yourself. Further information is available at [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee) or directly by email at [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) or by phone at +49 8051 96 18 800.

Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## All about the location

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Flughafen München: ca. 93 km

**Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 103.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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