

**Breitbrunn am Chiemsee**

# Modernes und energieeffizientes Einfamilienhaus - dem See ganz nah

**Property ID: 26195032**



**PURCHASE PRICE: 1.340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 438 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## At a glance

Property ID	26195032	Purchase Price	1.340.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2018	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	10.02.2036	Final energy consumption	49.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## The property



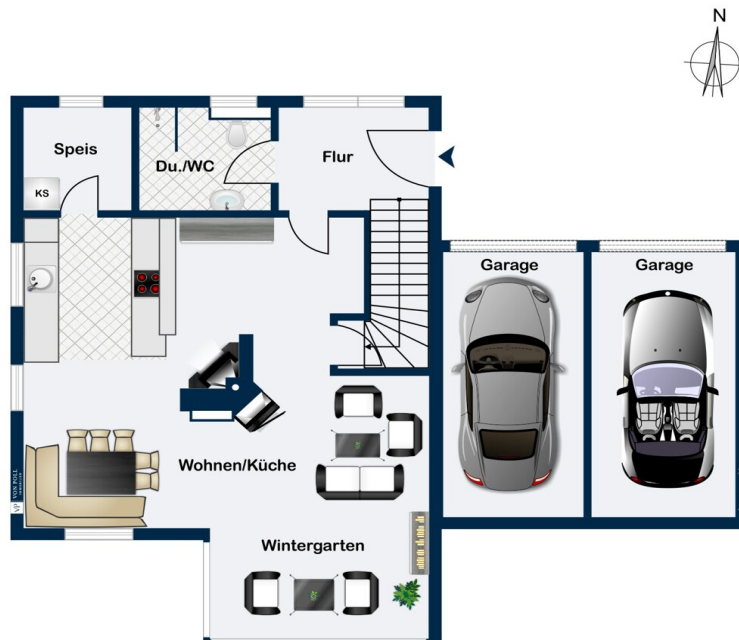
Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

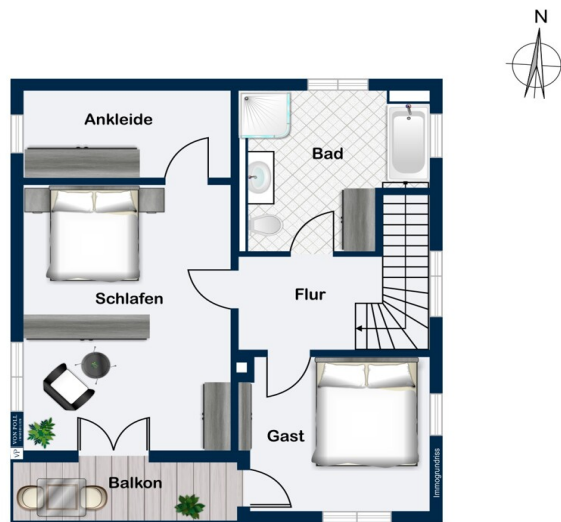
## The property

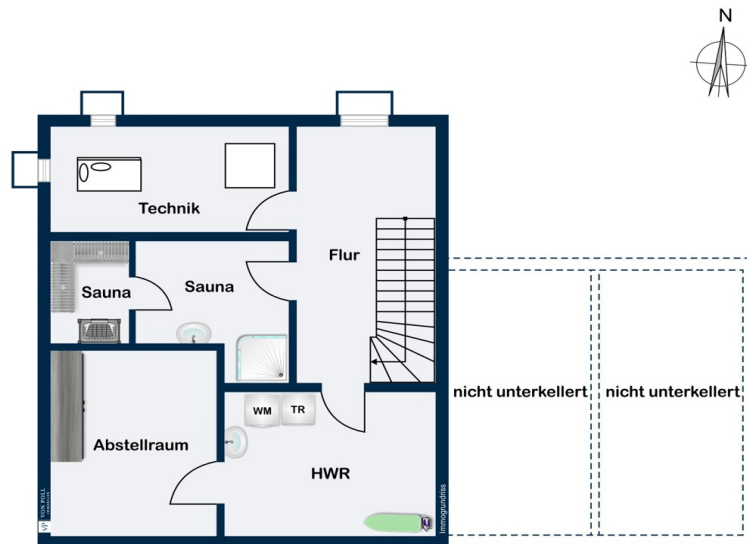


Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## A first impression

Dieses besondere Einfamilienhaus in Breitbrunn vereint hochwertige Ausstattung, moderne Haustechnik und ein Wohngefühl, das auf angenehme Weise Geborgenheit, Stil und Alltagstauglichkeit miteinander verbindet. Die Immobilie präsentiert sich sehr gepflegt und durchdacht und bietet ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Atmosphäre und ein gehobenes Wohnambiente legen.

Bereits die Innenausstattung vermittelt einen sehr stimmigen Eindruck: Die hochwertige Massivholzküche mit Natursteinplatte bildet einen schönen Mittelpunkt des Hauses und verbindet natürliche Materialien mit zeitloser Wertigkeit. Die Wohnbereiche wirken hell, einladend und angenehm proportioniert, sodass ein harmonisches Zusammenspiel aus Funktionalität und Wohnlichkeit entsteht.

Ein besonderes Plus bietet der Wellnessbereich im Untergeschoss mit Sauna und Massage-Dusche, der dem Haus eine zusätzliche Komfortebene verleiht und den privaten Rückzugscharakter auf schöne Weise ergänzt. Auch die weiteren Flächen sind vielseitig nutzbar und eröffnen Raum für Familienleben, Arbeiten von zuhause oder individuelle Nutzungskonzepte. Zusammen mit dem Gartenbereich entsteht ein stimmiges Gesamtangebot, das sowohl im Alltag als auch in den ruhigen Momenten des Wohnens überzeugt.

Abgerundet wird das Haus durch seinen hohen technischen Standard sowie die sehr gute Energieeffizienzklasse A. Damit verbindet die Immobilie nicht nur eine ansprechende Optik und hochwertige Materialien, sondern auch ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept. Insgesamt handelt es sich um ein Haus, das naturnahes Wohnen, Qualität und Komfort auf besonders gelungene Weise zusammenführt.

Nähere Informationen erhalten Sie per Email unter [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) sowie unter 08051 96 18 800.

**Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## All about the location

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 solider Infrastruktur – perfekt für eine Ferienwohnung, Zweitwohnsitz oder d

**Property ID: 26195032 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Other information

**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.

**Property ID: 26195032 - 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)