

Breitbrunn am Chiemsee

## Vida idílica, espaciosa: conjunto de casas de campo en una ubicación de ensueño cerca del lago Chiemsee

Número de propiedad: 25195019



PRECIO DE COMPRA: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 418 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.748 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## De un vistazo

Número de propiedad	25195019
Superficie habitable	ca. 418 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	7
Baños	5
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.995.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2006
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	24.09.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	103.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1977



Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad





Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad





Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad





Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad





Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad





Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propiedad



Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Una primera impresión

Esta luminosa villa de estilo rural tradicional, construida en 1977 y renovada con los más altos estándares de calidad, se presenta como una residencia excepcional para compradores exigentes. La propiedad ofrece aproximadamente 418 m² de espacio habitable y está situada en una amplia parcela de unos 1.748 m². Las extensas renovaciones, especialmente en 1999 y 2006, garantizan un estado excepcionalmente bien cuidado y contemporáneo. La propiedad impresiona desde el primer vistazo con su arquitectura señorial y su cuidado jardín. El amplio terreno ofrece una variedad de posibilidades, desde relajarse en la naturaleza hasta elegantes recepciones en el jardín o la creación de un huerto privado. También hay un espacioso garaje de estilo rural y plazas de aparcamiento exteriores adicionales disponibles. La villa consta de un total de once habitaciones, incluyendo siete cómodos dormitorios y cinco baños de alta calidad. Su cuidada distribución ofrece las condiciones ideales para familias, una vivienda de lujo o para usarla como una exclusiva casa de vacaciones. El balcón y las terrazas ofrecen impresionantes vistas del paisaje circundante y crean perfectos rincones al aire libre. El mobiliario combina la elegancia moderna con elementos tradicionales, creando una atmósfera relajante y atemporal. Una de las atracciones principales es la lujosa zona de spa: piscina cubierta, jacuzzi, sauna y un luminoso invernadero crean un santuario de bienestar privado que satisface todas las necesidades. Esta propiedad es una auténtica joya: un lugar que rebosa comodidad, amplitud y encanto. Experimente la experiencia única de vivir en esta excepcional villa rural. Para más información, visite [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee), escriba directamente a [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) o llame al +49 8051 96 18 800.



Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Número de propiedad: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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