

Breitbrunn am Chiemsee

# Vie idyllique, espace de vie généreux – ensemble de maisons de campagne dans un cadre de rêve près du lac Chiemsee

**CODE DU BIEN: 25195019**



**PRIX D'ACHAT: 1.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 418 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.748 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25195019	Prix d'achat	1.995.000 EUR
Surface habitable	ca. 418 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison rurale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	2006
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1977	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2033	Consommation finale d'énergie	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Une première impression

Cette villa de style champêtre, baignée de lumière, construite en 1977 et rénovée avec soin, se présente comme une résidence d'exception pour une clientèle exigeante. La propriété offre environ 418 m<sup>2</sup> de surface habitable et se situe sur un vaste terrain d'environ 1 748 m<sup>2</sup>. D'importantes rénovations, notamment en 1999 et 2006, lui assurent un état exceptionnellement bien entretenu et contemporain. La propriété séduit au premier regard par son architecture majestueuse et son jardin paysager soigné. Le généreux terrain offre de multiples possibilités : se détendre en pleine nature, organiser d'élégantes réceptions ou encore aménager un potager privé. Un garage spacieux de style champêtre et des places de parking extérieures supplémentaires sont également disponibles. La villa comprend onze pièces au total, dont sept chambres confortables et cinq salles de bains haut de gamme. Son agencement bien pensé offre des conditions idéales pour une famille, une vie de prestige ou une résidence secondaire exclusive. Le balcon et les terrasses offrent des vues imprenables sur le paysage environnant et constituent de véritables havres de paix en plein air. L'ameublement allie l'élégance moderne à des éléments traditionnels, conférant à la maison une atmosphère apaisante et intemporelle. Son atout majeur est le luxueux espace spa : piscine intérieure, bain à remous, sauna et véranda baignée de lumière forment un havre de bien-être privé où tout est réuni. Cette propriété est un véritable joyau, un lieu débordant de confort, d'espace et de charme. Venez vivre une expérience unique dans cette villa de campagne d'exception. Pour plus d'informations, consultez le site [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee), contactez-nous par e-mail à [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) ou par téléphone au +49 8051 96 18 800.

**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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