

Breitbrunn am Chiemsee

# Landhaus-Ensemble am Chiemsee - idyllisch - großzügig - lebenswert

????????? ??????????: 25195019



???? ??????: 1.995.000 EUR • ??????????: ca. 418 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 1.748 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ??? ??????

|                    |                     |                |                       |
|--------------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25195019            | ???? ?????     | 1.995.000 EUR         |
| ????????           | ca. 418 m²          | ????????       | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                | beträgt 2,98 % (inkl. |
| ????????           | 11                  |                | MwSt.) des            |
| ?????????? ??      | 7                   |                | beurkundeten          |
| ????????           |                     | ???? ????????? | Kaufpreises           |
| ????????           | 5                   | ???? ????????? | 2006                  |
| ???? ?????????     | 1977                | ??????         | ??????                |
| ????? ?????????    | 2 x ?????????       | ??????         | ???????, WC           |
|                    | ????? ??????????,   |                | ?????????,            |
|                    | 2 x ?????           |                | ?????,                |
|                    |                     |                | ????????????          |
|                    |                     |                | ???????, ????????     |

??????? ???????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## ????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 103.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 24.09.2033            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1977           |

???????? ?????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ???????



??????? ???????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ????????



??????? ???????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ????????



???????? ?????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ???????



??????? ???????? : 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ????????



???????? ??: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ???????



???????? ??: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

?? ???????



??????? ?????????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## ??? ?????? ?????????

Diese lichtdurchflutete, landestypische und hochwertig modernisierte Landhausvilla aus dem Jahr 1977 präsentiert sich als ein außergewöhnliches Domizil für anspruchsvolle Interessenten.

Das Anwesen bietet eine Wohnfläche von ca. 418 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.748 m<sup>2</sup>. Umfangreiche Renovierungsarbeiten – insbesondere in den Jahren 1999 und 2006 – gewährleisteten einen äußerst gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustand.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt das Anwesen durch seine repräsentative Architektur und die liebevoll angelegte Gartenanlage. Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Stunden im Grünen bis hin zu stilvollen Gartenempfangen oder der Anlage eines eigenen Küchengartens.

Zusätzlich stehen eine geräumige Landhausgarage sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Villa umfasst insgesamt elf Zimmer, darunter sieben komfortable Schlafzimmer und fünf hochwertig ausgestattete Badezimmer.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, repräsentatives Wohnen oder die Nutzung als exklusives Feriendomizil.

Der Balkon und die Terrassen eröffnen traumhafte Ausblicke in die umliegende Landschaft und schaffen perfekte Rückzugsorte im Freien.

Die Ausstattung verbindet moderne Eleganz mit traditionellen Elementen und verleiht dem Haus eine wohltuende, zeitlose Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der luxuriöse SPA-Bereich: Indoorpool, Whirlpool, Sauna und ein lichtdurchfluteter Wintergarten schaffen ein privates Wellnessrefugium, das keine Wünsche offenlässt.

Dieses Anwesen ist ein wahres Juwel – ein Ort voller Komfort, Großzügigkeit und Charme. Überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Wohngefühl dieser außergewöhnlichen Landhausvilla.

Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee)

Nähere Informationen finden Sie unter [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee) oder direkt per Email

unter [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) sowie unter 08051 96 18 800.

??????? ?????????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ???????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

??? ??? ??? ??????????

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

??????? ?????????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

????? ?????????????

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

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

??????? ?????????: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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