

Breitbrunn am Chiemsee

# Großzügiges Familienrefugium in herrlich ruhiger Lage

Αριθμός ακινήτου: 26195024



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.995.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 418 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.748 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26195024	Τιμή αγοράς	1.995.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 418 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	11	Έτος ανακαίνισης	2006
Κατάσταση του ακινήτου	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1977		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.09.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1977

Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

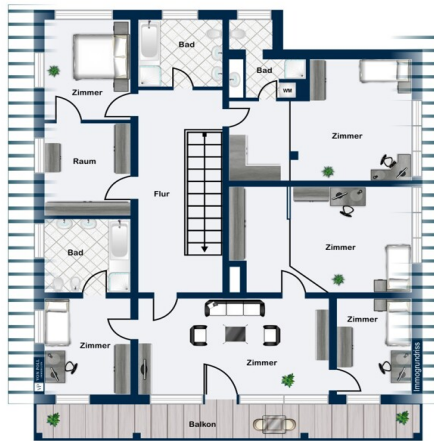
## Το ακίνητο

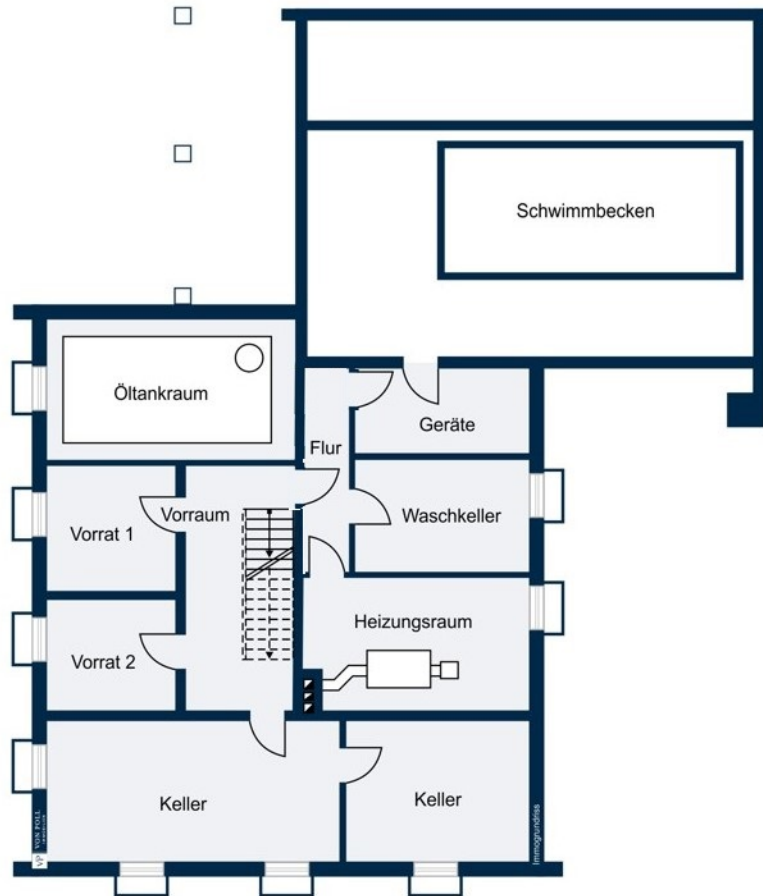


Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Μια πρώτη εντύπωση

### FAMILIENREFUGIUM MIT WEITBLICK

In ruhiger Lage von Breitbrunn am Chiemsee entfaltet sich auf ca. 418 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Zuhause, das Raum für Familie, Rückzug, Arbeit und gemeinsame Zeit bietet. 11 Zimmer, 5 Badezimmer und eine durchdachte Raumstruktur machen das Anwesen ideal für große Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Schon beim Ankommen wird deutlich: Hier geht es um Weite, Ruhe und Qualität. Das ca. 1.748 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet nicht nur viel Platz im Grünen, sondern auch eine besondere Zukunftsperspektive – ein zusätzliches Baufenster eröffnet Optionen für Erweiterung oder neue Ideen und unterstreicht den nachhaltigen Wert dieser Immobilie.

Im Inneren verbindet das Haus wohnliche Großzügigkeit mit funktionaler Flexibilität. Helle Räume, hochwertige Materialien und zahlreiche Rückzugsorte schaffen eine Atmosphäre, in der jeder seinen Platz findet – vom Familienleben bis zum konzentrierten Arbeiten.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist der private Wellnessbereich: Ein Indoor-Pool mit Gegenstromanlage, Whirlpool, finnische Sauna sowie ein angrenzender Wintergarten laden zu Entspannung, Bewegung und Erholung ein – unabhängig von Jahreszeit oder Wetter. Ein Luxus, der im Alltag wirkt und Lebensqualität spürbar erhöht.

Mehrere Terrassen, ein Balkon und der weitläufige Garten erweitern den Wohnraum

nach draußen und bieten ideale Bedingungen für Familienfeste, ruhige Stunden im Grünen oder einfach das bewusste Durchatmen.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die nicht nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, der mit dem Leben mitwächst – großzügig, privat und voller Möglichkeiten.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Όλα για την τοποθεσία

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

**Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26195024 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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