

Breitbrunn am Chiemsee

## Idilli élettér, tágas élettér – vidéki ház együttes álomszeru helyen, a Chiemsee-tó közelében

VP azonosító: 25195019



VÉTELÁR: 1.995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 418 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.748 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Áttekintés

VP azonosító	25195019	Vételár	1.995.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 418 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2006
Szobák	11	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1977		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.09.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Az elso benyomás

Ez a világos, hagyományos, vidéki stílusú villa, amelyet 1977-ben építettek és magas színvonalon felújítottak, kivételes rezidenciaként kínálja magát az igényes vásárlók számára. Az ingatlan körülbelül 418 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, és egy tágas, körülbelül 1748 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A kiterjedt felújítások – különösen 1999-ben és 2006-ban – kivételesen jól karbantartott és modern állapotot biztosítanak. Az ingatlan elso pillantásra lenyugöző impozáns építészetével és szépen parkosított kertjével. A nagyvonalú birtok számos lehetoséget kínál – a természetben eltöltött pihentető óráktól a stílusos kerti fogadásokon át egészen a saját konyhakert kialakításáig. Tágas, videki stílusú garázs és további kültéri parkolóhelyek is rendelkezésre állnak. A villa összesen tizenegy szobával rendelkezik, köztük hét kényelmes hálószobával és öt kiváló minőségű fürdoszobával. A jól megtervezett elrendezés ideális feltételeket biztosít családok, elokelo lakhatás vagy exkluzív nyaralóként való használat számára. Az erkélyről és a teraszokról lélegzetelállító kilátás nyílik a környező tájra, és tökéletes szabadtéri kikapcsolódást biztosítanak. A berendezés a modern eleganciát a hagyományos elemekkel ötvözi, nyugtató, idotlen hangulatot kölcsönözve a háznak. Különös vonzero a luxus wellness-részleg: fedett medence, pezsgofürdo, szauna és egy világos télikert teremt egy privát wellness-szentélyt, amely minden kívánnivalót kielégít. Ez az ingatlan egy igazi gyöngyszem – egy hely, amely tele van kényelemmel, tágassággal és bájjal. Tapasztalja meg Ön is ennek a kivételes vidéki villának az egyedülálló élményét. További információért látogasson el a [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee) weboldalra, vagy közvetlenül a [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) e-mail címen, illetve a +49 8051 96 18 800 telefonszámon érdeklodjön.

**VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Minden a helyszínrol

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

**VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## További információ / adatok

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 aufzubewahren 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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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