

**Breitbrunn am Chiemsee**

**Abitare in modo idilliaco, vivere in modo spazioso:  
complesso di case di campagna in una posizione da  
sogno vicino al lago Chiemsee**

**Codice oggetto: 25195019**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 418 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.748 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25195019
Superficie netta	ca. 418 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	5
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.995.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	103.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## La proprietà



**Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Una prima impressione

Questa luminosa villa in stile rustico tradizionale, costruita nel 1977 e ristrutturata con standard elevati, si presenta come una residenza eccezionale per acquirenti esigenti. La proprietà offre circa 418 m<sup>2</sup> di superficie abitabile ed è situata su un ampio terreno di circa 1.748 m<sup>2</sup>. Ampie ristrutturazioni, in particolare nel 1999 e nel 2006, garantiscono condizioni eccezionalmente curate e moderne. La proprietà colpisce fin dal primo sguardo per la sua architettura signorile e il giardino curato con cura. L'ampio terreno offre una varietà di possibilità: da ore di relax nella natura a eleganti ricevimenti in giardino o alla creazione di un orto privato. Sono inoltre disponibili un ampio garage in stile rustico e ulteriori posti auto esterni. La villa comprende un totale di undici locali, tra cui sette confortevoli camere da letto e cinque bagni di alta qualità. La disposizione ben progettata offre le condizioni ideali per famiglie, residenze di prestigio o per l'utilizzo come esclusiva casa vacanze. Il balcone e le terrazze offrono una vista mozzafiato sul paesaggio circostante e creano perfetti rifugi all'aperto. L'arredamento combina un'eleganza moderna con elementi tradizionali, conferendo alla casa un'atmosfera rilassante e senza tempo. Un punto forte è la lussuosa area benessere: piscina coperta, idromassaggio, sauna e una luminosa veranda creano un'oasi di benessere privata che non lascia nulla a desiderare. Questa proprietà è un vero gioiello: un luogo ricco di comfort, spazi ampi e fascino. Vivete di persona l'esperienza di vita unica di questa eccezionale villa di campagna. Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee), via e-mail all'indirizzo [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) o telefonicamente al numero +49 8051 96 18 800.

Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25195019 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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