

Breitbrunn am Chiemsee

# Hochwertiges KfW-EFH - Lebensqualität nahe dem Chiemsee mit Sauna, Garten und Bergblick

Objektnummer: 26195058



KAUFPREIS: 1.340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 438 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26195058               |
| Wohnfläche   | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3.5                    |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2017                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.340.000 EUR                                                                         |
| Haus typ    | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna,<br>Kamin, Einbauküche                                                |

**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 10.02.2036 | Endenergieverbrauch         | 49.40 kWh/m²a     |
| Befeuerung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2017              |



Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

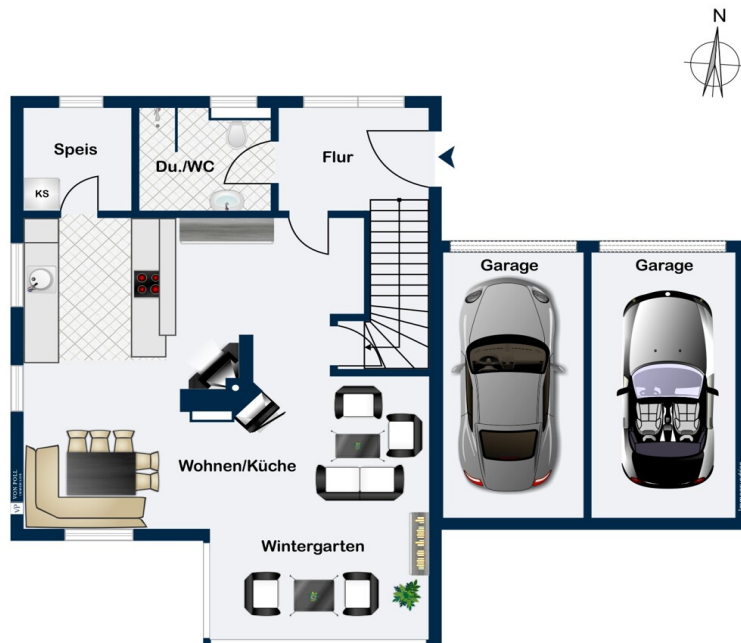
## Die Immobilie

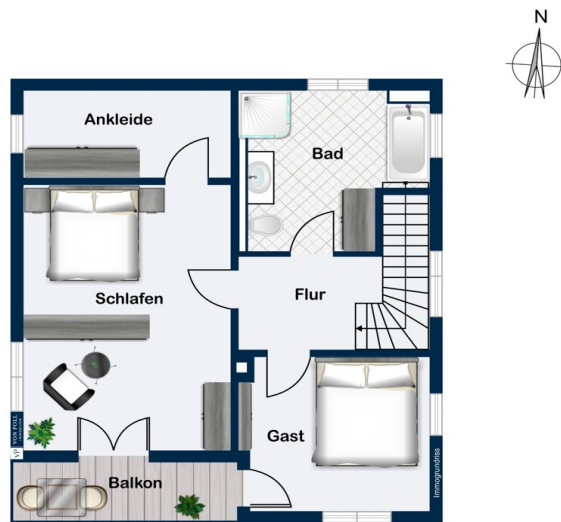




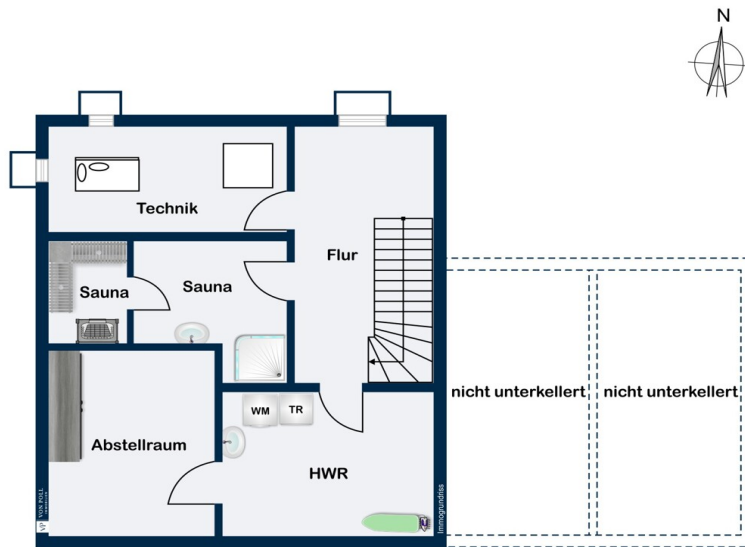
Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Ein erster Eindruck

**Lebensqualität nahe dem Chiemsee – hochwertiges KfW-Einfamilienhaus in Breitbrunn am Chiemsee**

Dieses Einfamilienhaus in Breitbrunn am Chiemsee ist ein Zuhause, das man nicht nur besichtigt, sondern spürt. Ruhig in einer reinen Anwohnerlage gelegen und nur wenige Spazierminuten vom Chiemsee entfernt, vereint es die besondere Lebensqualität des Chiemgaus mit hochwertiger Bauqualität, zeitgemäßer Technik und einer warmen, natürlichen Wohnatmosphäre.

Errichtet im Jahr 2017 von Aicher Bau, überzeugt das Haus durch seine wertbeständige Substanz, sichtbare Holzkonstruktionen, edle Eichenparkettböden, großformatige Schieferplatten und viele liebevolle Details. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses: großzügig, hell und einladend. Die massive Vollholzküche mit Naturstein-Arbeitsplatte, die angrenzende Speisekammer, der Wintergarten mit automatisierter Verschattung sowie der zentrale Kaminbereich mit Holzherd und Sichtfeuer schaffen ein Wohngefühl, das Komfort und Charakter auf besondere Weise verbindet.

Auch technisch ist das Haus hervorragend aufgestellt: Energieeffizienzklasse A, moderne Wärmepumpe, integriertes Belüftungssystem und dreifach verglaste Fenster bieten eine starke Grundlage für zukunftsorientiertes Wohnen. Der zusätzliche Holzherd schenkt dem Haus einen Hauch von Autarkie und macht es gerade für Menschen interessant, die Qualität, Unabhängigkeit und Wohnkomfort gleichermaßen schätzen.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, behagliche Räume mit Sichtbalken, ein großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide, ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum sowie ein geschützter Südbalkon mit Blick ins Grüne und in die Chiemgauer Bergwelt. Das hochwertige Hauptbad mit XL-Walk-in-Dusche, eingelassener Badewanne, MAGMA-Waschtisch und japanischer Toilette unterstreicht den besonderen Anspruch dieses Hauses.

Ein weiteres Highlight befindet sich im Untergeschoss: der private Wellnessbereich mit Kombisauna und Massagedusche. Dazu kommen praktische Nutzflächen, Technik- und Abstellräume sowie zwei Einzelgaragen.

Der Außenbereich rundet das Angebot harmonisch ab. Der geschützte Garten mit Terrasse, kleinen Rückzugsorten, Kräutern, Beeren, Hochbeeten und viel Grün bietet genau das richtige Maß an Natur – ohne dauerhaft großen Pflegeaufwand. So eignet sich dieses Haus

sowohl als dauerhaftes Zuhause als auch als besonderer Rückzugsort nahe dem Chiemsee.

Ein Haus für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten, sondern einen Ort suchen, der Ruhe, Qualität, Natur und Lebensfreude verbindet.

Für nähere Informationen fordern Sie bitte das Exposé an.

Weitere Auskünfte zu den Immobilien rund um den Chiemsee erhalten 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.



**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## **Alles zum Standort**

Breitbrunn liegt malerisch am Nordufer des Chiemsee, eingebettet in weiche Moränenhügel und umgeben von einer reizvollen Seen- und Berglandschaft.

Diese Lage verbindet ruhiges Landleben mit unmittelbarer Natur- und Wassernähe – ideal für Spaziergänge am See, Radtouren durch die Region oder einfach zum Abschalten vom Alltag. Das Strandbad, die Segel- und Bootsangebote sowie die Nähe zu Seen und Moorlandschaften bieten Lebensqualität auf hohem Niveau

Zudem besticht Breitbrunn durch seine familiäre Dorfstruktur und gute Erreichbarkeit: Trotz der naturnahen Ruhe sind zentrale Orte wie Prien am Chiemsee oder die Autobahnanschlüsse gut erreichbar, wodurch Alltag, Einkauf oder Mobilität gut abgedeckt sind.

Die Region bietet damit eine ausgewogene Mischung aus Erholung, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie solider Infrastruktur – perfekt für eine Ferienwohnung, Zweitwohnsitz oder d

**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

**Objektnummer: 26195058 - 83254 Breitbrunn am Chiemsee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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