



## BREITBRUNN AM CHIEMSEE

600 m vom See

Wohnen in bevorzugter, sonniger Südwestlage



Osternacher Str. 28  
83209 Prien am Chiemsee

[info@immobilien-verweyen.de](mailto:info@immobilien-verweyen.de)  
[www.immobilien-verweyen.de](http://www.immobilien-verweyen.de)

Mobil 0162-2832777  
Telefon 08051-9663221



## BREITBRUNN AM CHIEMSEE

600 m vom See

Wohnen in bevorzugter, sonniger Südwestlage

Immobilientyp	Doppelhaushälfte SW
Grundstück	379 qm
Wohn-Nutzfläche	ca. 130 qm/ ca. 30 qm
Garage/ Stellplatz	1 / 1
Baujahr	2014/2021
Kaufpreis	<b>VERKAUFT</b>
Maklerprovision	2,38 % ( incl. 19 % MwSt)



## Objektbeschreibung

Die kleine aber feine Doppelhaushälfte, Baujahr 2014, präsentiert sich in einem Top-Zustand. Ein der Wohngegend angepasster Baustil mit flach geneigtem Satteldach, einer weissen Holzverschalung mit pastellfarbenen Klappläden lässt eine Ferienstimmung aufkommen. Bei der Planung des Doppelhauses wurde darauf geachtet, dass beide Parteien ihre Privatsphäre behalten. Die beiden Terrassen befinden sich an den Eckpunkten des Gebäudes und die Haustüren und Zugänge liegen auseinander. Die Immobilie mit sonniger Südwestausrichtung auf 379 qm Grund liegt in einer bevorzugten, ruhigen Wohnstraße von Breitbrunn, nur 600m Fußweg vom Chiemsee/ der Mühlner Bucht entfernt.

## Ausstattung

Das Gebäude bietet auf ca. 130qm Wohnfläche eine geschmackvolle, farblich fein abgestimmte Bestausstattung:

- offener, lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Küchenbereich mit bodentiefen Fenstern zu den großzügigen, vorgelagerten Holzterrassen nach Süden und Westen
  - elektrisch bedienbare Jalousien an den großen Glasflächen im Wohnraum
  - helle, große italienische Fliesen auf Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
  - weisse Schreinerbauküche mit Marken-Einbaugeräten und weisser, durchgehender Corian-Arbeitsplatte
  - gerade, weiss geölte Eichen-Holzterasse ins 1. OG
  - weiss geöltes Eichenparkett auf Fußbodenheizung im ganzen OG
  - sonnige Holzterasse nach Süden und Westen- von den beiden Schlafzimmern aus zu begehen
  - grosses Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet im OG und zweites Duschbad im EG
  - energieeffiziente Gasheizung mit Solaranlage
  - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
  - Hausanschlussraum mit Solarboiler im EG
  - ca. 20 qm Nutzfläche im Speicherbereich
  - vom Gartenarchitekt angelegte Aussenanlage mit Rasenflächen, verschiedenen Gräsern, Sträuchern und Bäumen
- Einzelgarage (mit Speicher im Satteldach und ca. 6 qm Nutzfläche in der Garagenverlängerung) und ein Aussenstellplatz
- im Kaufpreis enthalten sind zwei auf Mass gefertigte Einbauschränke im Eingangsbereich und im Obergeschoss und einheitliche Wand- und Deckenleuchten (dimmbare Wand- und Deckenstrahler mit Linsentechnik in den Wohnräumen und Bad, Einbaustrahler in der Küche)

## Lage

Am Nordufer des Chiemsees auf Moränenhügeln des Chiemseegletschers der letzten Eiszeit gelegen, besitzt Breitbrunn mit aktuell ca. 1600 Einwohnern die längste Uferlinie aller Anliegergemeinden und bietet eine schöne intakte Landschaft mit einem hohen Freizeitwert. Für die aktive Freizeitgestaltung bietet Breitbrunn mit eigenem Yachthafen, Segelschule und einem Strandbad vielfältige Wassersportmöglichkeiten. Freunde des Reit- und Polosports können in Ising/ Seebruck ihrer Leidenschaft nachgehen, nahe gelegene Golfplätze sind in Prien, Ising und Höslwang zu finden. Zum Wandern, Klettern und Wintersport laden die Chiemgauer Alpen ein. Verschiedene Gastronomiebetriebe, Ärzte und Banken sind am Ort. Prien und Bad Endorf verfügen über alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Flughäfen München und Salzburg sind über die A8 Auffahrt Bernau zu erreichen.



Westfassade



Südfassade



Baudenkmal Erlöserkirche



Aussenanlage



Offener Küchenbereich



Detail



Offener Wohn-Essbereich



Eichtreppe ins 1.OG



Galerie-und Ankleidebereich



Badezimmer



Balkon



Nord-und Westfassade



Ruhige Wohnstrasse



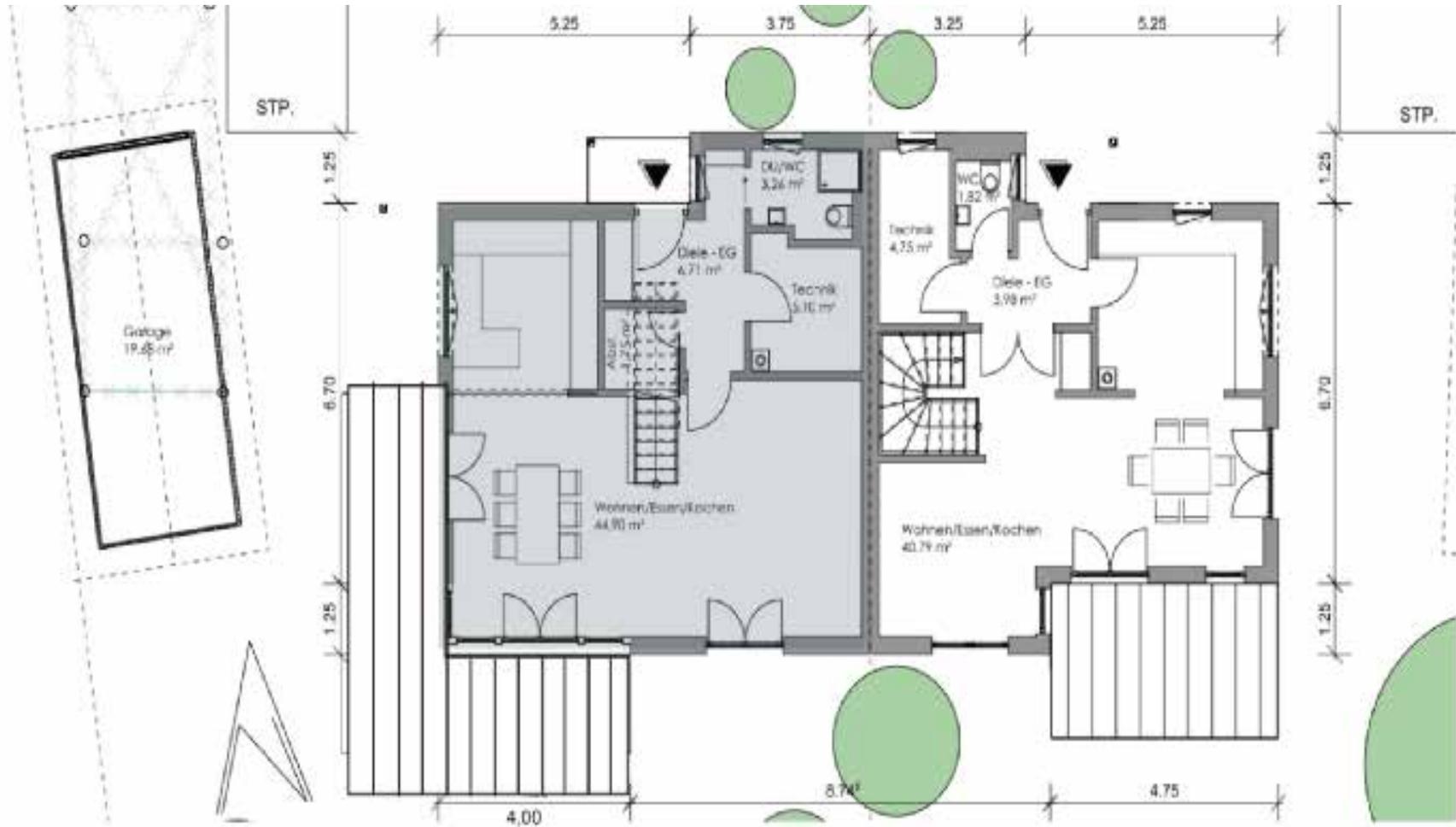
Strandbad



Nahbei



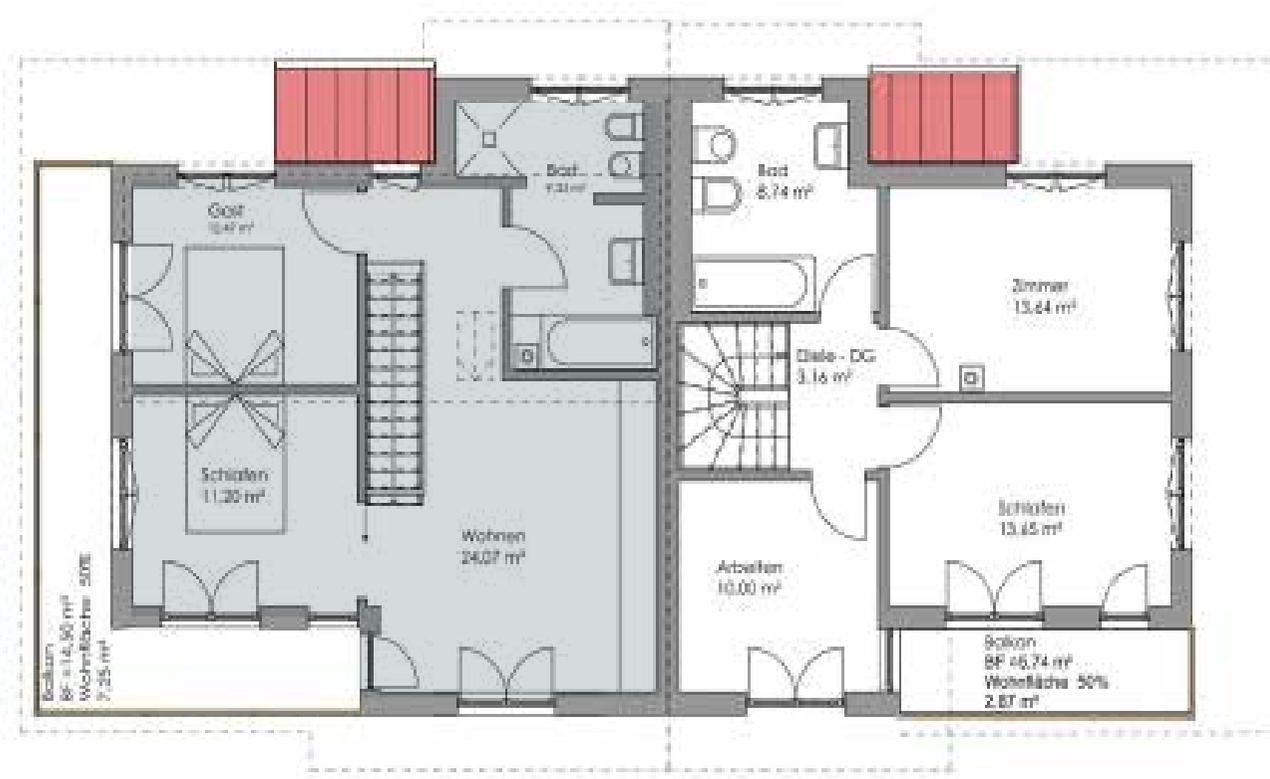
Am Chiemsee



Grundriss EG

Grundstücksfläche 379 qm

Grundstücksfläche 331 qm



Grundriss OG

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Auskünften des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Das übermittelte Exposé ist vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.