Prien am Chiemsee

Großzügiges architektonisch interessantes Wohnkonzept auf zwei Etagen – energieeffizient und modern

CODE DU BIEN: 25195023

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148,7 m^2 • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25195023
Surface habitable	ca. 148,7 m²
Disponible à partir du	15.08.2025
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1900
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.10.2031
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	20.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

La propriété

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

La propriété

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

La propriété

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

Une première impression

Diese Architektur wird Sie begeistern. Hier können Sie eine exquisite Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 148 m² und ansprechendem Raumkonzept mit insgesamt 3,5 Zimmern erwerben. Erbaut im Jahr 1900, wurde das Gebäude zwischen 2010 und 2013 umfassend entkernt und auf einen hochwertigen Standard saniert. Die Wohnung befindet sich heute in einem erstklassigen Zustand und besticht durch die besondere Architektur und Ausstattungsmerkmale.

Der Treppenaufgang zu den Wohnungen ist, ähnlich eines Laubengangs, offen aber überdacht und bietet südländisches Flair.

Der offene Bereich von Küche und Esszimmer ist eine der zentralen Zonen der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie den Morgenkaffee genießen und die ersten Sonnenstrahlen des Tages einfangen. Die Küche ist freizügig gestaltet, ohne Einbauküche, was Ihnen die Freiheit gibt, den Bereich nach Ihren eigenen Vorstellungen, z. B. eine Wohnküche, einzurichten.
Die Maisonette-Ebene, die von der Küche und dem Essbereich aus über eine luftige und sehr modern Stahltreppe begehbar ist, dient als Wohnbereich.

Die beiden Zimmer auf dieser Ebene bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden. Jedes dieser Zimmer verfügt über Zugang zum Balkon, was zusätzliche Frischluftzufuhr und Helligkeit gewährleistet.

Das Zimmer im Dachgeschoss ist über eine separate Treppe erreichbar und bietet ebenso großzügig Platz für Ihre Gäste oder als Arbeitsbereich und ist, durch das Dachflächenfenster, sehr hell. Das Highlight ist hier der direkte Zugang zu einem weiteren Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

Zusätzlich hervorzuheben ist das modernen Haupt-Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Toilette, Bidet sowie einem Waschbecken und Spiegelschrank. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC, welches mit einem Waschmaschinenanschluss versehen ist.

Der gesamte Wohn- und Schlafbereich ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, während die Küchen, Bäder und Flurbereiche mit ansprechenden Fliesen belegt sind.
Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung.

Die Heizungsanlage basiert auf einer effizienten Luft-Wärmepumpe und entspricht dem KFW Effizienzhaus 85 Standard, was niedrige Betriebskosten und eine umweltfreundliche Energieversorgung sicherstellt. Weiter ausgestattet ist die Wohnung mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung und einem Luft-Erdwärmetauscher, was für ein gesundes Raumklima garantiert.
Die Sicherheit und Privatsphäre werden durch Rollläden an allen Fenstern erhöht. Ein weiteres Highlight ist die Wasserenthärtungsanlage, die den alltäglichen Komfort erhöht und die Geräte schont.
Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport und ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein Abstellraum ist ebenerdig am Carport.

Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf hohe Qualität, Energieeffizienz und moderne Annehmlichkeiten legen.
Die Ortsdurchfahrtsstraße wird in absehbarer Zeit verkehrsberuhigt, da die geplante Umgehungsstraße voraussichtlich bis Ende 2025 fertiggestellt werden soll.

Wir bitten um Beachtung, dass diese Wohnung aktuell vermietet ist. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren sind alle Räume digital möbliert.

Ab dem 15.08.2025 wird die Wohnung frei zum Eigenbezug.

Um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben empfehlen wir Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Termins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

Détails des commodités

- KFW Effizienzhaus 85
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Luft-Erdwärmetauschen
- Wasserenthärtungsanlage
- Fußbodenheizung
- Schlaf- und Wohnbereiche mit Echtholzparket
- Küchen, Bäder und Flure gefliest
- Offener Bereich - Küche und Essen, ohne Einbauküche, mit Zugang zum Balkon
- Maisonette-Ebene als Wohnbereich von Küche/Essen aus begehbar
- Zwei Zimmer für Wohnen, Schlafen, Arbeiten im OG mit Zugang zum Balkon
- Tageslichtbadezimmer im OG mit Dusche, Badewanne, Toilette, Bidet, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank
- Ein Zimmer für Wohnen, Schlafen, Arbeiten im DG mit Dachflächenfenster
- Tageslichtbadezimmer im DG mit Dusche, WC, Waschbacken
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluß
- Technikraum
- Balkon Ostausrichtung
- Rollläden an allen Fenstern
- Kein Aufzug

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

Tout sur l'emplacement

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 11.000 Einwohner) direkt am Westufer des Chiemsees, im oberbayerischen Landkreis Rosenheim.
Der Kneipp- und Luftkurort mit eigenem Yachthafen hat sich seinen ländlichen und familiären Charme bis heute erhalten.
Prien bietet eine hervorragende, schnelle Anbindung mit dem Zug nach München, Salzburg und zu den wichtigsten Autobahnen.

Der Bahnhof ist ca. 4 km entfernt. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg (ca. 40 Minuten) und München (ca. 1 Stunde). Die Hochschulstadt Rosenheim, das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Südostbayerns, ist nur etwa 25 km entfernt.

In Prien finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und alle weiterführenden Schulen.
Der Ortskern und die Seepromenade laden mit zahlreichen Geschäften, Bars und Restaurants zum Flanieren ein.
Das erstklassige Angebot an medizinischen Einrichtungen und Fachkliniken sichert nachhaltig Arbeitsplätze und wirtschaftliches Wachstum.
Dieses Mehrfamilienhaus liegt in dem kleinen Gemeindeteil Prutdof südwestlich von Prien.
Der bereits beschlossene Bau der Ortsumgehung Prutdorf soll voraussichtlich im Herbst 2025 abgeschlossen sein, sodass dieser Ort künftig ein beliebter Wohnsitz sein wird und die Nachfrage im Immobilienbereich steigen wird.
Fußläufig erreichen Sie einen kleinen Einkaufsladen für den täglichen Bedarf sowie die Bushaltestelle.
Die Ortsdurchfahrtsstraße wird in absehbarer Zeit verkehrsberuhigt, da die geplante Umgehungsstraße vorraussichtlich bis Ende 2025 fertiggestellt werden soll.

Entfernungen:
Prien ca. 4 km
Chiemee ca. 6 km
Rosenheim ca. 22 km
München ca. 80 km
Salzburg ca. 72 km
Salzburg Flughafen ca. 64 km

München Flughafen ca. 90 km

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.10.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25195023 - 83209 Prien am Chiemsee

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee
Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0
E-Mail: chiemsee@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com