Prien am Chiemsee

Energieeffiziente Wohnung mit moderner Ausstattung und Südwestbalkon - Nähe Chiemsee

CODICE OGGETTO: 25195022

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,45 m^2 • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien 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: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25195022
Superficie netta	ca. 96,45 m²
DISPONIBILE DAL	15.09.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.10.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	20.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

Una prima impressione

Diese stilvoll sanierte Etagenwohnung in einem um 1900 errichteten Gebäude, das zwischen 2010 und 2013 umfassend saniert und auf einen hohen Standard gebracht wurde, bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 96 m², verteilt auf drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine hervorragende Energiebilanz aus, da sie als KfW Effizienzhaus 85 konzipiert ist. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die innovative Heizungslösung in Form einer Luft-Wärmepumpe, kombiniert mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Luft-Erdwärmetauschern. Dieses System wird durch eine Fußbodenheizung unterstützt, die in allen Räumen verlegt wurde und ein behagliches Wohngefühl schafft.

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

Der offene Wohnbereich vereint Küche, Ess- und Wohnbereich und bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung. Die Schlaf- und restlichen Wohnbereiche sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, während die Küche, das Badezimmer und der Flur gefliest sind. Die Wohnung wird ohne Einbauküche übergeben, was Ihnen die Möglichkeit gibt, diesen Bereich nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das Tageslichtbad ist modern eingerichtet und bietet eine Dusche, eine Badewanne sowie eine Toilette. Ein Waschbecken mit und ein Spiegelschrank runden die Ausstattung ab.
Der großzügige Flurbereich ist mit einer praktischen Abtrennung für eine Garderobe ausgestattet, die ausreichend Platz für Jacken und Schuhe bietet. Zusätzliche Annehmlichkeiten im Flur sind der Waschmaschinen- und Trockneranschluss und ein kleiner Abstellbereich.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon mit Südwestausrichtung, auf dem Sie die Sonne genießen können.
Weitere Ausstattungsmerkmale der Immobilie sind eine Wasserenthärtungsanlage und Rollläden an allen Fenstern, die zusätzlichen Komfort bieten. Diese Kombination aus durchdachter Gestaltung und moderner Technik sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.
Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport und ein Außenstellplatz zur Verfügung. Ein

Abstellraum ist ebenerdig am Carport.

Die Ortsdurchfahrtsstraße wird in absehbarer Zeit verkehrsberuhigt, da die geplante Umgehungsstraße voraussichtlich bis Ende 2025 fertiggestellt werden soll.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein hohes Maß an Komfort und Energieeffizienz legen. Dank ihrer umfassenden Sanierung bietet die Wohnung eine ausgezeichnete Bausubstanz, die durch die moderne Innenausstattung besticht.

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

Ab dem 15.09.2025 wird die Wohnung frei zum Eigenbezug.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von der modernen Wohnqualität überzeugen und machen Sie diese attraktive Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause.

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

Dettagli dei servizi

- KFW Effizienzhaus 85
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Luft-Erdwärmetauschen
- Wasserenthärtungsanlage
- Fußbodenheizung
- Offener Wohnbereich - Küche, Essen Wohnen, ohne Einbauküche
- Schlaf- und Wohnbereiche mit Echtholzparket
- Küchen, Bäder und Flure gefliest
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank
- Flur mit Abtrennung für Garderobe, kleiner Abstellbereich, Waschmaschinen-/Trockneranschluß
- Balkon Südwestausrichtung
- Rollläden an allen Fenstern
- Kein Aufzug

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25195022 - 83209 Prien 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com