

Prien am Chiemsee

# Exklusives Dachgeschoß-Refugium, inkl. hochwertiges Interieur und Bergblick in Südlage, 360° Rundgang

Objektnummer: 25195015



KAUFPREIS: 2.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

|              |                        |             |  |
|--------------|------------------------|-------------|--|
| Objektnummer | 25195015               | Kaufpreis   | 2.080.000 EUR  |
| Wohnfläche   | ca. 195 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Dachgeschoss   |
| Zimmer       | 4.5                    | Provision   | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Schlafzimmer | 3                      |             |  |
| Badezimmer   | 2                      |             |  |
| Baujahr      | 2011                   | Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                               |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage         |             |  |

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergieverbrauch         | 47.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.01.2028      | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2011                       |

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2011, erstreckt sich über ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet mit ihren 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, höchsten Wohnkomfort. Die hochwertige Ausstattung und der durchdachte Grundriss machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Einen 360°-Rundgang erhalten Sie aus Diskretionsgründen gegenüber unserer Eigentümer auf Anfrage. Der großzügige Wohnbereich von ca. 73 m<sup>2</sup> beeindruckt mit einer offenen Gestaltung lichtdurchflutet mit Bergblick in Südausrichtung. Der Küchenbereich ist mit hochwertigen Schränken in Weiß (Poggenpohl) ausgestattet. Die große Kochinsel inkludiert eine Induktionsplatte mit WOK-Mulde. Die Elektrogeräte sind von namhaften Herstellern. Die Dunstabzugshaube umfasst das große Kochfeld komplett und sorgt so für eine effektive Luftreinigung während des Kochens. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für 10-14 Personen, was gesellige Zusammenkünfte zu einem Vergnügen macht. Ein Highlight des Wohnbereichs ist das Panoramafenster, das reichlich Tageslicht einlässt und einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ca. 27 m<sup>2</sup> großen, vollständig überdachten Südbalkon, ideal um den Ausblick zu genießen. Ein moderner Kaminofen mit Sitzbank und Staufläche für Brennholz ergänzt den Wohnbereich und schafft eine behagliche Atmosphäre an kühlen Abenden. Auch der Wohnzimmerbereich ist großzügig und bietet ausreichend Platz für einen Homekino-Abend. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Das Masterbedroom bietet ein separates Ankleidezimmer und ein Bad en Suite. Diese Wohlfühlzone ist mit einer Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschbecken, Dusche und Einbauschränk ausgestattet. Das Ankleidezimmer bietet großzügigen Stauraum durch offene Garderobenschränke. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Eines dieser Zimmer hat direkten Zugang zur nordseitigen Loggia. Der Wohnflur verbindet die verschiedenen Räumlichkeiten miteinander und bietet direkten Zugang zum Treppenhaus sowie zum integrierten Aufzug. Alle Wände und Decken der Wohnung sind in Weiß gehalten, wobei die Decken teilweise eine leichte Schräge und vereinzelt Sichtbalken aufweisen. Die Böden sind durchgehend mit massiven Landhausdielen ausgestattet, außer in den Nassbereichen, die gefliest sind. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Handwaschbecken sowie eine komplette Möblierung. Das Gäste-WC mit Dusche ist im Duschbereich gefliest, während ansonsten hochwertige Landhausdielen verlegt wurden. In dieser Wohnung treffen durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung zusammen, um ein komfortables und repräsentatives Wohnen zu gewährleisten. Die Fußbodenheizung sorgt dabei in allen Räumen für eine angenehme Temperatur und ein Wohlgefühl. Diese Dachgeschosswohnung bietet eine



herausragende Kombination aus großzügigem Raumangebot, gehobener Ausstattung und einer Lage mit beeindruckendem Bergblick. Die Übernahme der Wohnung kann nach Vereinbarung erfolgen. Gerne nehmen wir uns die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ausstattung und Details

Großer Wohnbereich (ca. 73 m<sup>2</sup>) mit

- offener Küche: großzügige und hochwertige Einbauküche in weiß (Poggenpohl), mit Markengeräten (u.a. Miele, Küppersbusch) und großer Kochinsel mit Induktionsplatte mit WOK-Mulde, Dunstabzugshaube.

- Essbereich: Platz für 10-14 Personen

- Wohnbereich mit Panoramafenster und Ausgang auf die großkomplett überdachte Dachterrasse (ca. 27 m<sup>2</sup>) Südseite, mit Bergblick, Seitenmarkise als Wind- und Sichtschutz

- moderner Kaminofen mit Sitzbank und Staufläche für Brennholz

- Elektrische Rollläden, bzw. Außenmarkisen,

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Handwaschbecken, vollständig möbliert

- Gäste-WC mit Dusche, im Duschbereich gefliest sonst Landhausdielen

- Masterbedroom mit sep. Ankleide und Bad en Suite. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschbecken, Dusche und Einbauschränk. Das Ankleidezimmer ist vollständig mit offenen Garderobenschränken ausgestattet.

- Zwei Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer, davon eins mit Ausgang auf die Loggia im Norden

- Wohnflur mit direktem Zugang zum Treppenhaus und zum integrierten Aufzug

- Alle Wände und Decken weiß gestrichen, hohe Decken mit leichter Schräge und vereinzelt Eichholzbalken

- Böden: überall massive Landhausdielen, nur in den Naßbereichen gefliest

-Heizung: Fußbodenheizung und an einigen Außenwänden auch Wandheizung mit Einzelregelung in allen Zimmern

Kellerraum mit Lüftungsschacht

Zwei Tiefgaragen, davon eine mit einer Breite von ca. 2,50 m und eine weitere mit einer Breite von ca. 3,20 m, Länge ca. 4,80 m

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Alles zum Standort

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 10.000 Einwohner) am Westufer des Chiemsees. Die Wohnung befindet sich in ruhiger zentraler Lage in Prien. Öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Schritten erreichbar. Der Chiemsee in Stock ist ebenso fußläufig in ca. 2 Kilometer schnell erreichbar. 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, zum Flughafen und zu den wichtigsten Autobahnen. Der Bahnhof ist ca. 450 m entfernt. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg und München. 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.

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 47.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Objektnummer: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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