

Prien am Chiemsee

# Erdgeschosswohnung - hochwertig, energieeffizient, schwellenfrei - Nähe Chiemsee

????????? ??????????: 25195021



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 92,8 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ??? ??????

|                      |                                    |               |   |
|----------------------|------------------------------------|---------------|---|
| ???????? ??????????  | 25195021                           | ????? ??????? | 395.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 92,8 m <sup>2</sup>            | ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 4                                  |               |   |
| ???????????? ???     | 2                                  |               |   |
| ??????????           |                                    |               |   |
| ??????????           | 1                                  | ???????       | ?????????   |
| ????? ?????????????  | 1900                               |               |   |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>???????????? |               |   |

???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

?????????????? ????????????

|                    |                        |                      |                            |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????        | ???????????            | ?????????????????    | VERBRAUCH                  |
| ???????????        | ???????????            | ???????????          |                            |
| ????? ???????????? | ??????? ?????????????? | ?????????            | 20.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                    | ????? / ??????         | ?????????????        |                            |
| ?????????????      | 28.10.2031             | ?????????????        | A+                         |
| ?????????????????  |                        | ?????????????        |                            |
| ???????????        |                        | ?????????????        |                            |
| ????? ???????????? | ??????? ?????????????? | ????? ?????????????? | 2010                       |
|                    | ????? / ??????         | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |                        | ?????????????        |                            |
|                    |                        | ?????????????????    |                            |

???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????



???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ?????????



???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Erdgeschosswohnung aus dem Ursprungsbaujahr 1900, die zwischen 2010 und 2013 umfassend saniert wurde, entspricht eines modernen Wohnstandards. Die Wohnung umfasst eine Wohnfläche von etwa 92 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 4 Zimmer. Sie ist ideal für Paare im Homeoffice oder eine Familie, da sie über drei Schlafzimmer und ein Badezimmer verfügt. Die Wohnung beeindruckt durch ihre moderne Ausstattung und die flächendeckende Fußbodenheizung, die über eine umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe betrieben wird. Ein weiterer Pluspunkt ist das KfW Effizienzhaus 85 Zertifikat, das der Immobilien dank der umfassenden Sanierungsarbeiten zugeteilt wurde. Die zusätzliche kontrollierte Wohnraumbelüftung mit einem Luft-Erdwärmetauscher sorgt für ein angenehmes Raumklima und trägt zur Energieeffizienz bei. Der offene Wohnbereich ist ideal gestaltet für modernes Wohnen und verbindet Küche, Essbereich und Wohnzimmer nahtlos miteinander. Aktuell verfügt die Küche über keine Einbauküche, was den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, diese nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Räumlichkeiten im Schlaf- und Wohnbereich sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, während die Küche, das Badezimmer und die Flure mit pflegeleichten Fliesen versehen sind. Das Tageslichtbadezimmer ist sehr modern ausgestattet und beinhaltet eine bodenebene Dusche, eine Badewanne, eine Toilette sowie ein Waschbecken und einen Spiegelschrank. Im breiten Flurbereich befindet sich eine praktische Abtrennung für eine Garderobe. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein kleiner Abstellbereich. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung. Ein Abstellraum ist ebenerdig am Carport. Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Altbaugebäude und ist durch die hochwertige Modernisierung in den letzten Jahren in einem sehr guten Zustand. Die Wasserenthärtungsanlage ist ein weiteres Merkmal, das den Wohnkomfort erhöht und die Langlebigkeit der Wasserleitungen unterstützt. Sie ist eine hervorragende Wahl für Personen, die in einer stilvollen und effizienten Immobilie wohnen möchte, die sowohl hohen Komfort als auch eine durchdachte Raumaufteilung bietet. Die Ortsdurchfahrtsstraße wird voraussichtlich Ende 2025 verkehrsberuhigt sein. Eine weiträumige Umgehungsstraße wird gebaut. Die Lage der Immobilie bietet gute Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und eine solide Infrastruktur in der Umgebung. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung erreichbar. Zusammengefasst bietet diese Wohnung zeitgemäße Energieeffizienz verbunden mit einer hochwertigen und moderner Ausstattung. Wir bitten

um Beachtung, dass diese Wohnung aktuell vermietet ist. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren sind alle Räume digital möbliert. Interessenten haben nun die Möglichkeit, diese Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen.



???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????????? ??? ???? ?????

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

???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

??? ??? ??? ????????????

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 Prutdorf 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 voraussichtlich bis Ende 2025 fertiggestellt werden soll. Entfernungen: Prien ca. 4 km Chiemsee 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

??????? ???????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2031.  
 Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25195021 - 83209 Prien am Chiemsee

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)