

Prien am Chiemsee

# Stilvoll sanierte Etagenwohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und exzellenter Energieeffizienz

Objektnummer: 25195022



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25195022 - 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: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25195022                 |
| Wohnfläche   | ca. 96,45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1900                     |
| Stellplatz   | 1 x Carport              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 390.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 20.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.10.2031             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2010          |

Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



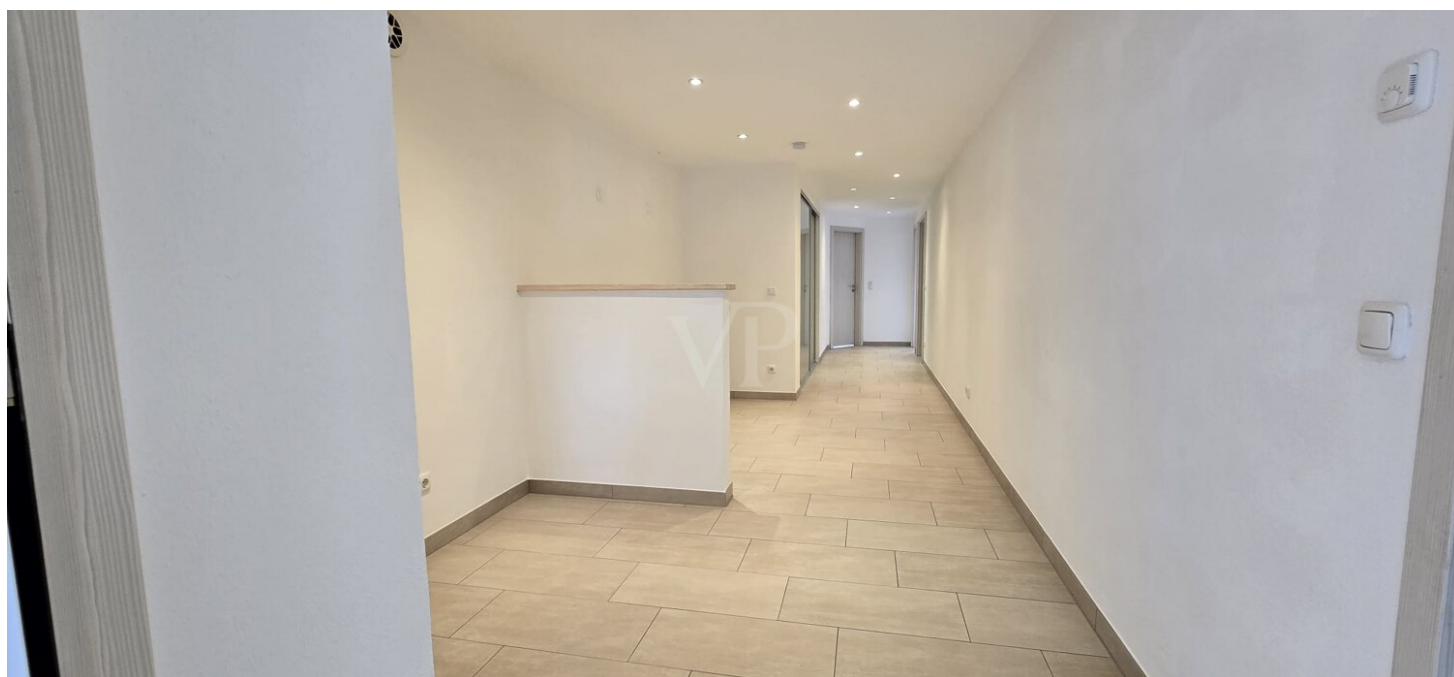
Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit moderner Technik & Balkon – Wohnen mit Komfort und Effizienz

In einem liebevoll sanierten Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende (ca. 1900), das zwischen 2010 und 2013 umfassend modernisiert wurde, erwartet Sie eine charaktervolle Etagenwohnung im 1. Obergeschoss, die historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung verbindet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> und durchdachtem Grundriss bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und eine langfristig wertstabile Immobilie legen.

Wohnen auf hohem Niveau – Ausstattung im Überblick

- Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3, davon zwei gemütliche Schlafzimmer
- Lage: 1. Obergeschoss
- Baujahr Gebäude: ca. 1900, Komplettsanierung 2010–2013
- Bausubstanz: exzellent, mit hochwertiger Innenausstattung
- Heiztechnik: Moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit kontrollierter Wohnraumbelüftung inkl. Luft-Erdwärmetauscher
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Energieeffizienz: KfW-Effizienzhaus 85
- Balkon: Südwestlage – sonnig und ruhig
- Carport mit ebenerdigem Abstellraum
- Weitere Ausstattung: Rollläden an allen Fenstern, Wasserenthärtungsanlage,

hochwertiger Echtholzparkettboden, geflieste Funktionsbereiche

- Waschmaschinenanschluss & Trocknernische im Flur

Durchdachte Raumgestaltung für moderne Lebensstile

Die Wohnung überzeugt durch ihren offen gestalteten Wohn-/Essbereich, der viel Raum für individuelle Einrichtungsideen lässt. Die großzügige Küche schließt direkt an und bildet gemeinsam mit dem Wohnbereich das kommunikative Zentrum der Wohnung – ideal für gesellige Abende oder Familienleben.

Hinweis für Eigennutzer: Die Wohnung wird ohne Einbauküche übergeben – ein echter Vorteil für alle, die ihre Traumküche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Zwei helle Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsfläche für Paare, kleine Familien oder auch die Kombination aus Schlaf- und Arbeitsbereich im Homeoffice-Zeitalter. Das moderne Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Spiegelschrank hochwertig ausgestattet – ideal für Alltag und Entspannung.

Ein geräumiger Flur mit separatem Garderobenbereich, Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie einem kleinen Abstellbereich rundet das Angebot funktional ab.

Südwestbalkon & südländisches Flair im Eingangsbereich

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Südwestbalkon, der Ihnen viele Sonnenstunden garantiert. Der offene, aber geschützte Treppenaufgang im Laubengang-Stil verleiht dem Gebäude einen Hauch südländisches Flair – ein schönes Detail mit hohem Wohlfühlfaktor.

Attraktiv auch für Kapitalanleger

Dank der umfassenden Sanierung und dem energetischen Standard eines KfW-Effizienzhauses 85 ist die Immobilie besonders wartungsarm und überzeugt durch niedrige Betriebskosten. Die moderne Haustechnik, solide Bausubstanz und die begehrte Wohnlage garantieren beste Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietbarkeit sowie eine langfristig stabile Wertentwicklung.

Lage & Entwicklungsperspektive

Die Wohnung befindet sich in Prutdorf, einem charmanten Ort mit guter Anbindung und intakter Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

Ein zusätzlicher Pluspunkt für Eigennutzer und Investoren: Die geplante Ortsumfahrung wird den Verkehr im Ortskern künftig deutlich reduzieren und damit die Lebensqualität

weiter steigern – ein klarer Vorteil für die Zukunft.

Fazit – Ihre Vorteile auf einen Blick

- Stilvoll sanierte Altbauwohnung mit hochwertiger Ausstattung
- Energieeffizient & modern: KfW-Effizienzhaus 85
- Ideal für Eigennutzer (Paare & kleine Familien) oder als Kapitalanlage
- Technisch auf dem neuesten Stand – mit Luft-Wärmepumpe, kontrollierter Lüftung & Fußbodenheizung
- Ruhige Lage mit Entwicklungspotenzial durch geplante Infrastrukturmaßnahmen
- Balkon, Carport, Abstellraum & viele weitere Komfortmerkmale inklusive

Ob Sie selbst einziehen oder investieren möchten – diese Wohnung bietet Ihnen ein zukunftsicheres Zuhause mit Stil und Substanz.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Alles zum Standort

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 11.000 Einwohner) direkt am Westufer des Chiemsees, im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde Prutdorf liegt im südwestlichen Chiemgau zentral zwischen Frasdorf und Prien am Chiemsee. Es grenzt südlich an Wildenwart. Prutdorf, Teil der Gemeinde Prien a. Chiemsee, ist ein kleiner Ort im Chiemgau und liegt ca. 5 km vom Chiemsee entfernt. Im Ort selbst gibt es einen kleinen Einkaufsladen und eine Volksschule. Prien a. Chiemsee zur Ortsmitte ist ca. 4 km entfernt. Es gibt in der Nähe einen Golfclub ca. 1 km Luftlinie entfernt.

Die Autobahn A8 (München - Salzburg) ist in ca. 3 Minuten über die Auffahrt Frasdorf erreichbar.

Der Kneipp- und Luftkurort Prien 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 Prien 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

Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25195022 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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