

Prien am Chiemsee

# SEENÄHE - Modernisierungspotential ausnutzen: Ruhige 2,5-ZW in guter zentraler Anbindung (inkl. TG)

Objektnummer: 26195054



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 26195054       |
| Wohnfläche   | ca. 70 m²      |
| Zimmer       | 2.5            |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1975           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 320.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

**Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis gültig bis  | 14.12.2029 | Endenergieverbrauch         | 113.50 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie





Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Ein erster Eindruck

Ein attraktives Angebot in Prien am Chiemsee: Diese 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet eine ruhige Wohnlage, einen durchdachten Grundriss und echtes Gestaltungspotenzial mit einem besonders interessanten Preis.

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus EUR 299.000 für die Wohnung und EUR 21.000 für den Tiefgaragenstellplatz.

Auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle Räume, ein separater Schlafbereich, ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC. Der offene Essbereich mit angrenzender Küche bildet den charmanten Mittelpunkt der Wohnung. Rundbögen, Holzelemente und liebevolle Details verleihen ihr einen besonderen Charakter.

Das helle Wohnzimmer führt auf den großzügigen, teils umlaufenden überdachten Balkon mit Blick ins Grüne – ein schöner Platz für entspannte Stunden, Pflanzen oder eine gemütliche Sitzecke.

Besonders spannend ist die Möglichkeit, das Wohnkonzept weiter zu öffnen: Ein ursprünglich offener Übergang wurde mit einer Leichtbauwand geschlossen und kann je nach Wunsch wieder geöffnet werden. So entsteht Raum für ein modernes Wohn-, Ess- und Küchenkonzept.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und bietet eine wunderbare Basis für Käufer, die in Prien am Chiemsee eine Immobilie mit Charme, Balkon, Tiefgaragenkomfort und Entwicklungspotenzial suchen.

Für nähere Informationen fordern Sie bitte das Exposé an.

Weitere Auskünfte zu den Immobilien rund um den Chiemsee erhalten Sie unter [www.von-poll.com/chiemsee](http://www.von-poll.com/chiemsee) oder direkt per Email unter [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) sowie unter 08051 96 18 800.

**Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Alles zum Standort

Prien am Chiemsee liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und zählt zu den attraktivsten Orten der Region Chiemgau. Eingebettet in eine reizvolle Voralpenlandschaft, befindet sich Prien direkt am Westufer des Chiemsees.

Mit rund 11.200 Einwohnern bietet der Ort ein ausgewogenes Verhältnis von beschaulichem Wohnen und guter Infrastruktur.

### Umgebung & Infrastruktur:

**Natur & Freizeit:** Die Nähe zum Chiemsee macht Prien besonders reizvoll – Freizeitangebote wie Schifffahrten, Badestrände, Wanderwege und die Berge in der Umgebung sorgen für hohe Lebensqualität. Prien ist zudem ein Kneipp- und Luftkurort.

**Versorgung & Einrichtungen:** Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden: Geschäfte, Supermärkte, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote. Auch touristisch geprägt, bietet Prien vielfältige Gastronomie, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

**Verkehr & Mobilität:** Gute Anbindung an regionale Straßen und Schnellstraßen bzw. Autobahn (je nachdem in welche Richtung man fährt) erleichtern Pendlern das Leben.

Durch die Nähe zum Bahnhof sind auch Verbindungen in benachbarte Städte oder größere Zentren gut nutzbar.

Parkmöglichkeiten sind durch den Tiefgaragenstellplatz direkt bei der Wohnung vorhanden – ein großer Pluspunkt in vielen zentraleren Wohnlagen.

### Sonstige Merkmale:

**Atmosphäre & Charakter:** Durch seine Kombination aus Natur, Seelage und guter Infrastruktur hat Prien eine sehr hohe Lebensqualität. Wer Ruhe und Erholung schätzt, aber nicht auf Annehmlichkeiten verzichten möchte, ist hier sehr gut aufgehoben.

**Wertsteigerung & Attraktivität:** Aufgrund der Beliebtheit als Ferien-/Erholungsort und seiner Lage in der Nähe von Alpen und See ist Prien langfristig ein attraktiver Standort für Immobilien.

### Entfernungen:

Rosenheim ca. 23 km

Salzburg ca. 66 km

**München ca. 88 km**

**Salzburg Flughafen ca. 61 km**

**München Flughafen ca. 97 km**



**Objektnummer: 26195054 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Weitere Informationen

**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: 26195054 - 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)**