

Prien am Chiemsee

# Außergewöhnlich geschmackvoll und hochwertig sanierte Maisonette-Wohnung am Chiemsee (ca. 350 m)

CODICE OGGETTO: 42195015



PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,5 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 42195015 - 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: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	42195015	Prezzo d'acquisto	390.000 EUR
Superficie netta	ca. 70,5 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1969	Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	160.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969



CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

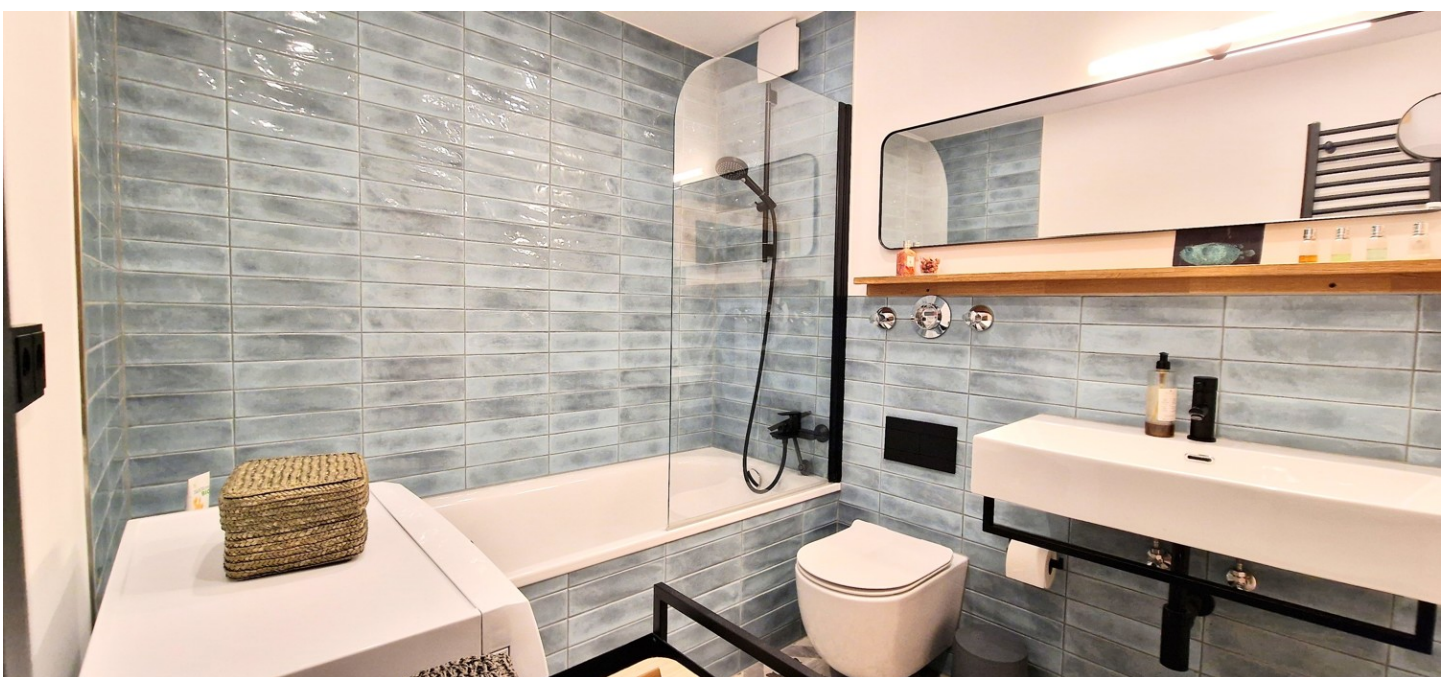
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee

## La proprietà





### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur 5 Minuten.

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Marktpreis



**CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Una prima impressione

Fußläufig zum Chiemsee (ca. 350 m ) liegt diese besondere 2-Zimmer Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage mit Blick in das Landschaftsschutzgebiet. Sie besticht auf zwei Etagen durch eine gehobene und außergewöhnlich geschmackvolle Ausstattungsqualität und liebevoll gestalteten Details. Über einen sehr hellen, verglasten Flur sind die Wohnungen auf dieser 3. Etage zugänglich. Schon beim Betreten der Wohnung sorgt der schöne Design-Vinylboden in Eicheoptik für einen WOW-Effekt. Er wurde in harmonischer Einheit mit dem Wohnzimmer verlegt und sorgt dadurch für ein großzügiges Raumgefühl. Dank des maßgefertigten Einbauschranks mit Ledergriffen bietet der Flur sehr viel Stauraum für die Garderobe und alles Sonstige. So kann im Wohn-/Esszimmer auf weitere Schränke verzichtet werden, um den Raum offener zu gestalten. Das Highlight im Wohnbereich ist die zimmerbreite, bodentiefe Fensterfront mit Schiebetüren, eingebaut von einem Rosenheimer Unternehmen, die einen schönen Blick in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet freigibt und auf die Loggia führt. Wenn man Glück hat und früh wach ist, kann man evtl. das eine oder andere Reh entdecken. Die Loggia erweitert den Wohnbereich nicht nur im Frühjahr und Sommer sondern, aufgrund des geschützten Raums und der Südausrichtung, auch an sonnigen Tagen in den Wintermonaten. Sie bietet genügend Platz für Loungemöbel oder/und Essplatz. Auch hier wurde der Boden lackiert und die Wände gestrichen. Auf kleinem Raum ist eine Traumküche entstanden, die an Qualität und Ausstattung nicht zu überbieten ist. Die moderne Einbauküche, von der Firma Leicht, ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug von Gaggenau, Backofen und Spülmaschine von AEG. Auch hier wurde der schöne Vinylboden verlegt. Auf eine Tür wurde zugunsten des besseren Raumgefühls verzichtet. Das Fenster über dem Kochfeld bietet, durch den verglasten Laubengang hindurch, einen herrlichen Blick auf die Landschaft. Für Privatsphäre sorgt eine Jalousette. Wer bis jetzt noch nicht von der Ausstattung der Wohnung begeistert ist, wird spätestens in diesem Gäste-WC/Badezimmer aus dem Staunen kaum herauskommen. Von der außergewöhnlichen und geschmackvollen Kombination von Fliesen und Tapeten muss man sich persönlich ein Bild machen. Blickfang ist hier auch noch das besondere „Alape“-Waschbecken. Ausgestattet ist dieses Badezimmer auch mit einer Dusche und einer Toilette. Auf der Maisonette-Ebene bietet das große Badezimmer besonderen Komfort. Hier können Sie sich nach einem anstrengenden Tag wunderbar sowohl in der Badewanne wie auch in der Sauna erholen. Das Fliesenkonzept vom Gästebad wurde auch hier wieder aufgenommen und führt somit die gestalterische Harmonie weiter. Das Farbkonzept wird auch in dem hellen Schlafzimmer aufgenommen. Hier wurden die Wände halbhoch und sehr modern mit Kunststoffteilen eines belgischen Herstellers verkleidet, das einen "englischen" Effekt

bietet. Durch die beiden Dachflächenfenster, welche eine automatische Belüftung integriert haben, können Sie die Sterne beobachten und tagsüber mit elektronischen Rollläden beschatten. Auch im Schlafzimmer könnte, zugunsten des Raumgefühls, auf Schränke verzichtet werden, da im Flur, baugleich wie in der Ebene 1, ein großer Einbauschränk sehr viel Platz bietet. Die Wände in der ganzen Wohnung und Zierverkleidungen wurden mit Farben von Farrow & Ball gestrichen. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabstellraum für zusätzlichen Stauraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug. In den allgemeinen Nebenräumen des Wohnhauses finden Sie einen Fahrradraum sowie einen Waschraum mit Münzwaschmaschine. Die Immobilie zeichnet sich nicht nur durch ihre moderne Ausstattung und hochwertige Sanierung aus, sondern auch durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage. Die 2021 erneuerte Heizung und die neu installierte Solarthermieanlage sorgen für niedrige Energiekosten. 2004 wurde ein Aufzug in das Haus integriert, der einen bequemen Zugang auch zu dieser Wohnung ermöglicht. Für den Aufzug wurde eine separate Gemeinschaft aus 10 Personen gebildet, die für die Kosten aufkommt und den Aufzug nutzen darf. Dadurch sind die Nebenkosten entsprechend erhöht. Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung ein komfortables und modernes Wohnerlebnis in einer sehr beliebten Urlaubsregion fußläufig zum Chiemsee und ist ideal für Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem stilvollen Zuhause sind oder einer Ferienwohnung. Die geräumige 2-Zimmer Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr 1969. Diese Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Die hochwertige Sanierung umfasste die Erneuerung der Fenster, Böden, Wände, Heizkörper, Loggia, der gesamten Küche, sowie der beiden Bäder. Zudem wurde im Haus 2021 ein neuer Wärmeerzeuger installiert, der für behagliche Wärme in der Zentralheizungsanlage sorgt sowie eine Solarthermieanlage. Die Sanierung der Tiefgarage wird in Kürze angegangen. Ein Konzept dafür liegt uns vor. Weiteres auf Nachfrage. Gerne nehmen wir uns die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Dettagli dei servizi

- 2-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Loggia, Südausrichtung
  - In 2021 komplett, sehr hochwertig, saniert
  - Im Wohnbereich hochwertiger Design-Vinylboden in Eichenoptik, in den Badezimmern Fliesen
  - Farben der Wände und Hölzer von Farrow & Ball
  - Hochwertige Einbauschränke, mit Ledergriffen
  - Flur mit Einbauschränk u.a. für Garderobe
  - Einbauküche der Firma Leicht mit allen Geräten, Induktionsfeld mit integriertem Dunstabzug Gaggenau, Spülmaschine und Backofen AEG
  - Innenliegendes Gäste-WC/Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken von Alape und Toilette
  - Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia und Ausblick ins Grüne
- Maisonette-Ebene:
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Duschtrennung, großes Waschbecken, Toilette, Waschmaschinenanschluß und Sauna
  - Schlafzimmer mit zwei Dachflächenfenster mit automatischer Belüftung und elektrischen Rollläden.
  - nachempfundene Wandvertäfelung mit modernen halbhoher Kunststoffteilen eines belgischen Herstellers, welche auf die Wand aufgeklebt sind und einen "englischen" Effekt bieten
  - Diele mit großem Einbauschränk
  - Kellerabstellraum
  - Tiefgaragenstellplatz
  - Aufzug (2004, separate Aufzugsgemeinschaft, Nebenkosten werden nur auf die Benutzer aufgeteilt)
- Allgemein:
- Fahrradraum
  - Waschkabine mit Münzwaschmaschine
  - Nutzung der Grünfläche möglich
  - 2022 wurde die Heizung erneuert und eine Solarthermieanlage errichtet, der Gasbezugspreis ist bis Ende 2025 fix mit 5,26 Ct/KWh (reiner Gaspreis)



**CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Tutto sulla posizione

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 10.000 Einwohner) am Westufer des Chiemsees. 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. 1,4 km entfernt. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg (ca. 30 Minuten) und München (ca. 50 Minuten). 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. Das Angebot an Freizeitaktivitäten ist aufgrund des Chiemsees und der nahen Berge fast unbegrenzt, von allen Bergsportarten, Wassersport, Paragliden, bis Radfahren und vieles mehr - alles ist möglich. Diese außergewöhnlich schöne Wohnung hat eine perfekte Lage. Sie befindet sich fußläufig zum Chiemsee, ca. 350 m und direkt am Kurpark Roseneck. In die Stadtmitte benötigen Sie mit dem Auto nur 4 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 42195015 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 160.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 42195015 - 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 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)