

Prien am Chiemsee

# Kurze Wege zu Ort & See: Helle 2-Zi.-Wohnung mit großem Balkon und TG

Objektnummer: 26195030



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26195030 - 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: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26195030	Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1981	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.10.2027	Endenergie- verbrauch	115.19 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

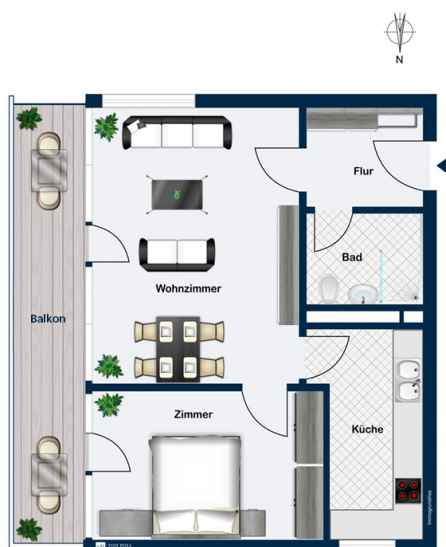


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)8051 - 96 18 80 0

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



**Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Ein erster Eindruck

Ankommen. Durchatmen. Chiemsee genießen.

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Prien am Chiemsee – ruhig gelegen und dennoch mit kurzen Wegen zu Ort, Gastronomie und Nahversorgung – erwartet Sie diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gut verwalteten Hauses.

Das Herzstück ist ganz klar der großzügige, überdachte Balkon mit Bergblick: Dank zwei Zugängen – sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer – wird der Balkon zum erweiterten Wohnraum. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein gutes Buch am Nachmittag oder der Blick in Richtung Berge am Abend: Hier entsteht dieses besondere Urlaubsgefühl, das man sich im Alltag wünscht.

Bereits beim Betreten wirkt die Wohnung freundlich und einladend: Eine helle Diele mit Fliesen und einer charmanten Holzdecke führt in die einzelnen Räume. Der Wohn-/Essbereich überzeugt mit großen Fensterflächen, viel Tageslicht und einem warmem Parkettboden, der die Räume wohnlich wirken lässt.

Ein weiteres Highlight ist das kürzlich modernisierte Badezimmer: Zeitlos hell gestaltet, mit großformatigen, beigefarbenen Fliesen, Walk-in-Dusche mit Glasabtrennung und einem breiten Spiegel mit integrierter Beleuchtung – modern, pflegeleicht und angenehm komfortabel.

Die Küche präsentiert sich im Landhausstil mit weißen Fronten, dunkler Arbeitsfläche und einer klaren, aufgeräumten Optik – passend zum Gesamtbild der Wohnung.

Zusätzlichen Komfort bieten ein privates Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Münzwaschmaschinen und Trockenräume. Besonders praktisch: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten – gerade in Seenähe ein echter Pluspunkt.

Für nähere Informationen zur Immobilie rufen Sie gerne unter 08051 96 18 800 an oder direkt per Email unter [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) das Exposé anfragen.

**Objektnummer: 26195030 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Ausstattung und Details

Parkett

Fliesen in Küche und Badezimmer

Einbauküche

inkl. aller Möbel

Badezimmer Walk In Dusche

1 großer Balkon mit zwei Zugängen

1 Tiefgaragenplatz (im Kaufpreis enthalten)

Separates Kellerabteil

Separates Speicherabteil

**Objektnummer: 26195030 - 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 einer zentralen Lage in Prien. Öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind binnen weniger Minuten erreichbar, der Chiemsee ist nur einen knappen Kilometer entfernt.

Der Kneipp- und Luftkurort mit eigenem Yachthafen hat sich seinen ländlichen und familiären Charme bis heute erhalten. Prien bietet eine hervorragende, schnelle Zug- Anbindung nach München, Salzburg, Kufstein zum Flughafen und zu den wichtigsten Autobahnen. Der Bahnhof ist nur 1 km entfernt. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg (ca. 30 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.

**Objektnummer: 26195030 - 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 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 vorbehalten 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: 26195030 - 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)