

Prien am Chiemsee

# RESERVIERT - DHH in begehrtter Lage mit überdachtem Freisitz, Garage und Carport

Objektnummer: 26195039



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 510 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee**

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

Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26195039	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1965		

Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	218.94 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

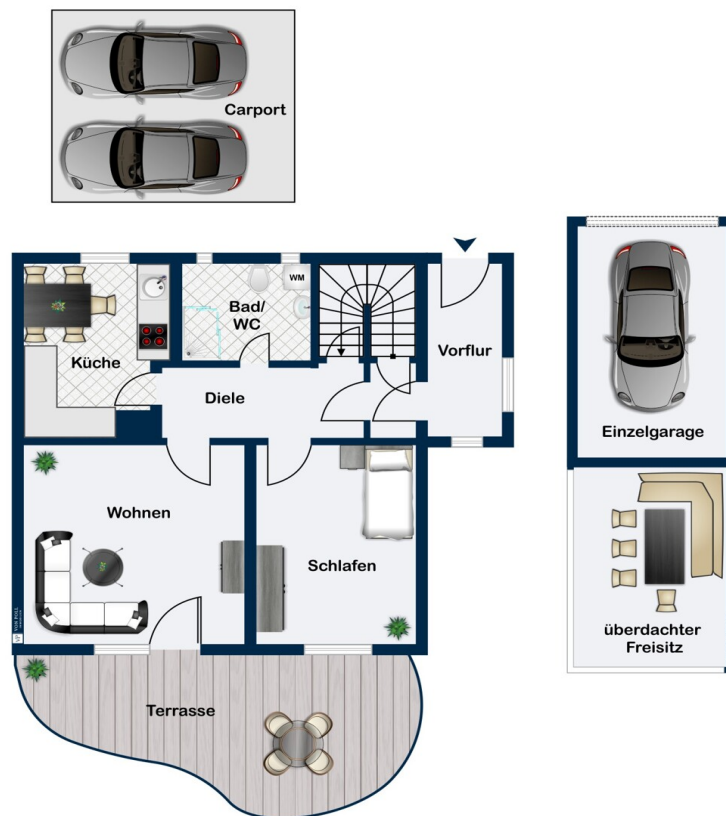
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

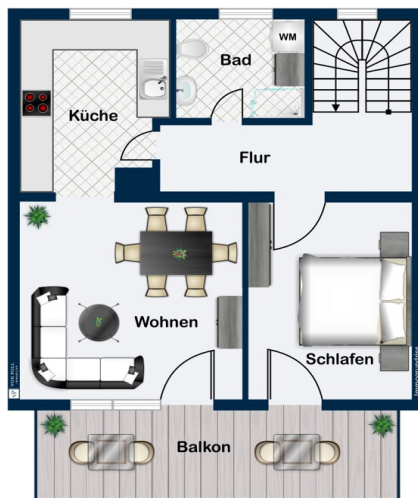
T.: +49 (0)8051 - 96 18 80 0

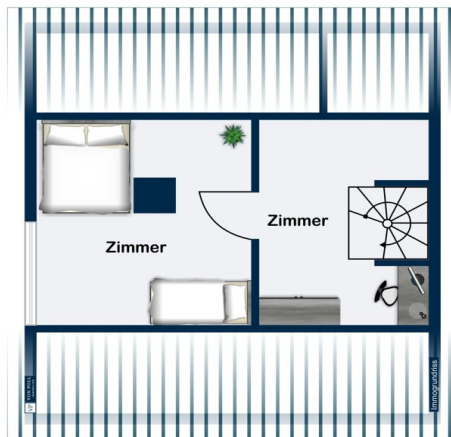
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

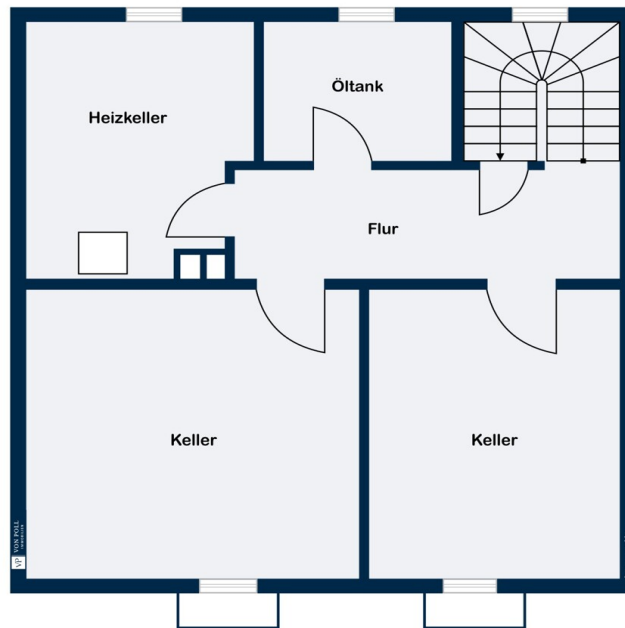
Objektnummer: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## 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: 26195039 - 83209 Prien am Chiemsee**

## **Ein erster Eindruck**

**Gepflegte Doppelhaushälfte in schöner Lage von Prien am Chiemsee - Zwei Wohnungen, viele Möglichkeiten**

**In einer gepflegten Wohnsiedlung im schönen Prien am Chiemsee wartet diese Doppelhaushälfte auf Menschen, die nicht nur ein Zuhause suchen, sondern ein Haus mit echten Möglichkeiten. Denn diese Immobilie bietet ein Wohnkonzept, das heute besonders gefragt ist: zwei separate Wohnungen unter einem Dach.**

**Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung, während sich im Ober- und Dachgeschoss eine Maisonette-Wohnung erstreckt. Genau diese Aufteilung eröffnet vielseitige Perspektiven – sei es für das Zusammenleben mehrerer Generationen, für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder für Familien, die Wohnen besonders flexibel denken möchten.**

**Schon der gemeinschaftliche Hauseingang mit vorgelagertem Windfang vermittelt einen gepflegten ersten Eindruck und unterstreicht den angenehmen Charakter des Hauses. Im Inneren setzt sich dieser Eindruck fort: Die Räume wirken freundlich und gut nutzbar, die Aufteilung durchdacht und alltagstauglich. So entsteht ein Zuhause, das Struktur, Wohnlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten harmonisch miteinander verbindet.**

**Auch rund um das Haus zeigt sich die Immobilie als stimmiges Gesamtangebot. Die gepflegte Umgebung, die gute Parksituation und die vielseitig nutzbaren Außenbereiche tragen zusätzlich zur Attraktivität bei und machen das Haus zu einer interessanten Option für unterschiedlichste Lebensentwürfe.**

**Hinzu kommt die sehr beliebte Lage in Prien am Chiemsee: eine gewachsene, angenehme Wohnumgebung, die Ruhe und Wohnqualität mit der Nähe zum Chiemsee und zur guten Infrastruktur des Ortes verbindet.**

**Diese Doppelhaushälfte ist eine Immobilie mit Seltenheitswert im Alltag: flexibel nutzbar, gepflegt im Eindruck und spannend in ihren Möglichkeiten.**

**Interesse geweckt?**

**Nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf - wir freuen uns!**

**Gerne per Email unter [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) sowie per Telefon unter 08051 96 18 800.**

**Objektnummer: 26195039 - 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: 26195039 - 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 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: 26195039 - 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)**