

Prien am Chiemsee

# Effizienz und Werthaltigkeit in erstklassiger Substanz - Für KAPITALANLEGER interessant!

Objektnummer: 25195020



KAUFPREIS: 1.380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 337,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 376 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195020 - 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: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25195020                   |
| Wohnfläche   | ca. 337,95 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 10.5                       |
| Badezimmer   | 4                          |
| Baujahr      | 1900                       |
| Stellplatz   | 3 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 1.380.000 EUR                                                             |
| Haus               | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vermietbare Fläche | ca. 337 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung        | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | 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: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Attraktives Mehrfamilienhaus als renditestarke Kapitalanlage – umfassend saniert, effizient und hochwertig ausgestattet.

Zum Verkauf steht ein repräsentatives Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 337,95 m<sup>2</sup> auf einem ca. 376 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1900 und wurde im Zeitraum 2010 bis 2013 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurde großer Wert auf eine hochwertige Bauausführung und energetische Effizienz gelegt.

Das Objekt umfasst drei Wohneinheiten, die über ein offen gestaltetes Treppenhaus mit mediterranem Charakter erschlossen werden. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Terrasse oder einen Balkon, was die Attraktivität für langfristige Mietverhältnisse zusätzlich erhöht.

Ein wesentliches Merkmal ist der energetische Standard: Das Gebäude erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 85. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen. Zusätzlich sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Luft-Erdwärmetauscher in allen Einheiten für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Eine Wasserenthärtungsanlage rundet das technische Ausstattungskonzept ab.

Die Innenausstattung wurde geschmackvoll und langlebig gewählt:

- Echtholzparkett in den Wohnbereichen
- hochwertige Fliesen in Küchen, Bädern und Fluren
- großzügige Fensterflächen, die für helle und freundliche Räume sorgen

Diese Immobilie vereint klassischen Charme mit modernster Haustechnik und bietet Kapitalanlegern eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit mit langfristiger Perspektive.

Für weiterführende Informationen oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: 25195020 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ausstattung und Details

- KFW Effizienzhaus 85
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung pro Wohnung mit Luft-Erdwärmetauschen
- Wasserenthärtungsanlage
- Fußbodenheizung
- Schlaf- und Wohnbereiche mit Echtholzparket
- Küchen, Bäder und Flure gefliest
- Tageslichtbäder u.a. mit Dusche, Badewanne, Toilette, Waschtisch
- Terrasse oder Balkon an den Wohnungen
- Alle Wohnungen sind im gleichen hohen Ausbaustandard

Objektnummer: 25195020 - 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.

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in dem kleinen idyllischen Gemeindeteil Prutdorf südwestlich von Prien.

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 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.

Die bereits beschlossene Baumaßnahme der Ortsumfahrung Prutdorf wird Ende November beginnen, 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 Autobahn A8 (München - Salzburg) ist in ca. 3 Minuten über die Auffahrt Frasdorf erreichbar.

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: 25195020 - 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: 25195020 - 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)