

Prien am Chiemsee

# Ideale gemütliche 1 1/2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - ruhige Lage - 5 Min. fußläufig zum Chiemsee

Objektnummer: 25195047



KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25195047 - 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: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25195047                               |
| Wohnfläche   | ca. 37 m²                              |
| Etage        | 2                                      |
| Zimmer       | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1994                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 190.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 82.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.12.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1994          |

Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Diese helle 1 1/2-Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohngegend unweit (ca. 800 m fußläufig) des Chiemsees.

Der Wohnbereich ist mit einem gemütlichen Teppichboden ausgestattet, der ein behagliches Ambiente verleiht. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum Balkon vom großzügigen Wohn-/ Schlafbereich aus. Der Balkon ist nach Südwesten ausgerichtet und eignet sich perfekt für sonnige Abendstunden.

Die separate Küche lässt keine Wünsche offen und verfügt über eine praktische Einbauküche mit allen elektrischen Geräten. Hier finden Sie ausreichend Stauraum für all Ihre Kochutensilien und Küchenzubehör.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschabtrennung ausgestattet, sowie Waschbecken, Spiegelschrank und Toilette.

Die Wohnung verfügt des Weiteren über einen großzügigen Flur, der bereits mit einem Kleiderschrank ausgestattet ist.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Tiefgaragenplatz. Dieser ist im Gesamtpaket verpflichtend zu erwerben und wird mit 25.000?€ separat berechnet.

Zur Mitbenutzung stehen Ihnen im Untergeschoss des Gebäudes ein Waschkeller mit Münz-Waschmaschine, ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass es in dem Gebäude keinen Aufzug gibt und in der Wohnung kein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist.

Fazit:

Eine kompakte und gut geschnittene Wohnung in angenehmer Lage – ideal als Single-Wohnung, renditestarke Kapitalanlage oder auch Ferienwohnung.

Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ausstattung und Details

### Allgemein:

- Wohn-/Schlafbereich mit Zugang zum Süd-/West-Balkon
- Separater Küchenbereich mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne, Duschabtrennung, Waschbecken, Spiegelschrank und WC
- Teppichboden im Wohnbereich, helle Fliesen in Küche und Bad
- Flur mit praktischem Schranksystem
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. EUR 25.000 zum Kaufpreis)

### Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche:

- Waschkeller mit Münz-Waschmaschine
- Trockenraum
- Fahrradkeller

### Hinweise:

- Kein Aufzug im Gebäude
- Kein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

Objektnummer: 25195047 - 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.

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.

Die Wohnung befindet sich fußläufig zum Chiemsee, ca. 800 m.

Das Angebot an Freizeitaktivitäten ist aufgrund des Chiemsees und der nahen Berge fast unbegrenzt, von allen Bergsportarten, Wassersport, Paragliding bis Biken und vieles mehr - alles ist möglich.

Entfernungen:

Rosenheim ca. 23 km

Salzburg ca. 66 km

München ca. 85 km

München Flughafen ca. 107

Salzburg Flughafen ca. 60 km

Skigebiet Winklmoosalm–Steinplatte ca. 40 km

Objektnummer: 25195047 - 83209 Prien am Chiemsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25195047 - 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)