

Prien am Chiemsee

Chalet-style retreat with magnificent mountain views

Property ID: 2519551



PURCHASE PRICE: 1.940.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 294 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 514 m²

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

At a glance

Property ID	2519551	Purchase Price	1.940.000 EUR
Living Space	ca. 294 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7		
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2018	Condition of property	Like new
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space	Construction method	Timber frame
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	40.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.11.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

The property



Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

The property



Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

The property



Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

A first impression

Exklusives Chalet-Einfamilienhaus über den Dächern von Prien – Bergblick, Natürlichkeit & außergewöhnliche Architektur

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus thront in erhöhter Lage über Prien am Chiemsee und verbindet alpines Design mit moderner Wohnqualität auf bemerkenswerte Weise. Schon beim Ankommen spürt man, dass dieses Haus mehr ist als eine Immobilie – es ist ein Statement für authentisches Wohnen, ehrliche Materialien und ein Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Die massive handgefertigte Haustür aus heimischer Lärche öffnet den Blick auf ein Interieur, das Wärme, Raum und Natürlichkeit harmonisch vereint. Großformatige Fliesen in Betonoptik, handgehobelter Eichenparkett und liebevolle Details prägen das stilvolle Erdgeschoss, in dem drei Schlafzimmer, ein großes Familienbad sowie ein separates Büro einen idealen Rückzugsort für Familienleben oder Arbeiten von zuhause schaffen.

Im Dachgeschoss entfaltet sich der spektakuläre Wohnbereich: fast fünf Meter Raumhöhe, Panoramafenster in alle Himmelsrichtungen und ein frei drehbarer Kamin bilden das Herzstück des Hauses. Die offene Küche, die charmante Empore und der direkte Zugang zum weitläufigen Südbalkon erzeugen ein Raumgefühl, das gleichzeitig Weite, Natur und Geborgenheit ausstrahlt. Der Blick reicht über die Dächer von Prien bis zur Kampenwand – ein Panorama, das jeden Tag neu berührt.

Das angrenzende Schlafzimmer mit offenem Bad en Suite überzeugt mit Großzügigkeit, Licht und einem außergewöhnlich angenehmen Schlafklima. Dank der massiven Vollholzbauweise nach dem Prinzip des Chiemgauer Holzhauses entstehen Räume, die ganz ohne Folien oder chemische Baustoffe auskommen – diffusionsoffen, regulierend und wohltuend.

Auch das Untergeschoss bietet mehr als man erwartet: Ein großer, vielseitig nutzbarer Raum mit Terrassenzugang eignet sich perfekt als Atelier, Gäste-Appartement, Musikzimmer oder Rückzugsort. Zwei Technikräume und vorbereitete Leerrohre für eine PV-Anlage runden das Angebot ab.

Der Außenbereich mit Naturstein, Lärchenholz, liebevoll gestaltetem Garten und privatem Zugang zum Mühlbach-Weg fügt sich nahtlos in die hochwertige Architektur ein.

Dieses Chalet ist ein Zuhause für Menschen, die Wert legen auf Design, Qualität, Nachhaltigkeit und eine einzigartige Lage – mitten in Prien und doch herrlich ruhig.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu oder zeigen Ihnen dieses besondere Chalet bei einer persönlichen Besichtigung.

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause näherzubringen.

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

Details of amenities

- Außenwände in massiver Vollholzbauweise nach dem Prinzip des „Chiemgauer Holzhaus“ – folienfrei, diffusionsoffen und aus heimischem Holz gefertigt + OG mit Blockbohlen aus reg. Lärche
- Innenwände in Holzständerbauweise, natürlich gedämmt
- Estrich mit Pneumadit für bessere Atmungsaktivität
- Heizung: Zentralheizung - Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in jedem Zimmer
- Regenrinnen aus echtem Lärchenholz
- Altholz-Optik, jedoch aus sorgfältig verarbeitetem Neuholz
- „Privatzugang zum Mühlbach-Weg“ (wird sich mit anliegenden Nachbarn geteilt)
- Lan-Anschluss in jedem Zimmer (kein W-Lan notwendig)
- Althistorische Fenster, dreifach verglast

ERDGESCHOSS:

- Garderobennische und großer Flur
- 4 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- 3 Zugänge zur Terrasse und Garten
- Böden: Fliesen in Betonoptik, Handgehob. Eichenparkett
- Haustüre (Unikat) aus Lärche mit handgeblasener Glasscheibe
- Spotlights im Flurboden

DACHGESCHOSS:

- großer Wohnraum mit ca. 5m Deckenhöhe
- 1 Schlafzimmer m. bodentiefen Fenstern zum Mühlbach
- 1 offen gestaltetes Badezimmer en suite im Schlafzimmer
- Einbauküche
- Empore
- frei drehbarer Kaminofen
- Gäste WC mit Waschmaschinenanschluss
- Böden: handgehobelte Eichendielen, Fliesen
- Dimmbare Downlights in den Wohnräumen
- Fenstersitzbank
- Bergblick vom Balkon
- Automatisierte Dachfenster mit Jalousiefunktion

UNTERGESCHOSS:

- 2 Technikräume
- 1 großer Raum mit Zugang zu eigener kleiner Terrasse

- Böden: gehobelter Eichenparkett
- Leerrohre für PV Anlage vorbereitet

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

All about the location

Wohnen in einer der begehrtesten Ecken des Chiemgaus

Dieses Haus befindet sich in einer privilegierten, erhöhten Wohnlage von Prien am Chiemsee – ruhig, sonnig und dennoch nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Die Kombination aus Natur, Urbanität und optimaler Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Prien bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuung befinden sich im nahen Umfeld. Der Bahnhof Prien – mit direkter Verbindung nach München und Salzburg – liegt nur rund einen Kilometer entfernt. Die Autobahn A8 erreichen Sie ebenfalls schnell; Rosenheim, Salzburg und München sind damit sehr gut angebunden.

Für Freizeit und Erholung bietet die Region einzigartige Möglichkeiten: der Chiemsee mit Uferpromenade, Badestränden und Segelhafen, das umliegende Alpenvorland mit Wanderwegen, Radstrecken sowie Ski- und Langlaufgebieten. Kulturangebote, traditionelle Feste und ein lebendiges Ortszentrum prägen zusätzlich die Lebensqualität.

Alles zusammen macht diese Lage zu einem Ort, an dem man jeden Tag ein Stück Urlaub vor der Haustür erlebt – mit perfekter Nahversorgung, exzellenter Erreichbarkeit und einem unvergleichlichen Natur- und Bergpanorama.

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
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.

Property ID: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23, 83209 Prien am Chiemsee

Tel.: +49 8051 - 96 18 80 0

E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com