

Prien am Chiemsee

# Appartement calme et bien agencé de 2,5 pièces - à 5 minutes à pied du lac Chiemsee (parking souterrain inclus)

CODE DU BIEN: 25195039



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25195039	Prix d'achat	385.000 EUR
Surface habitable	ca. 65 m²	Type	Etage
Pièces	2.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1		
Salles de bains	1	Modernisation / Rénovation	2022
Année de construction	1983	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2027	Consommation finale d'énergie	100.71 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



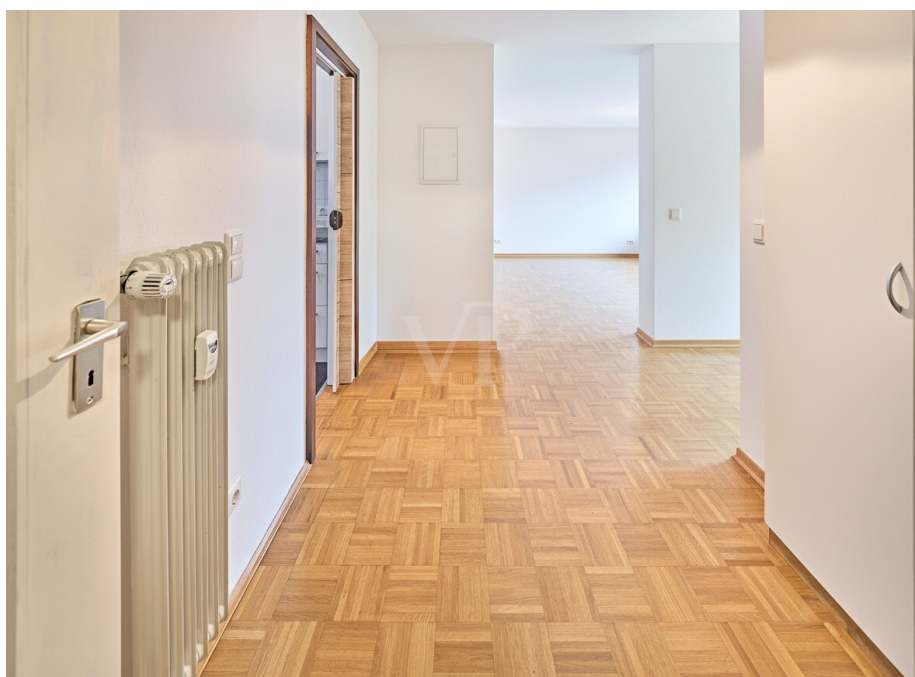
CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983, in einer angenehm ruhigen und weitläufigen Wohnanlage. Die Wohnung wurde zuletzt 2022 modernisiert und bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> wunderbar Platz für Singles oder Paare.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbadezimmer sowie großzügig Platz im offenen Flur für einen Arbeitsplatz oder eine Essecke.

Der Wohnbereich und das Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der ein warmes und einladendes Ambiente schafft. Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch sowie eine Toilette. Die Küche ist mit zeitgemäßen Einbauschränken und Küchengeräten ausgestattet und mit einem pflegeleichten, langlebigen Laminatboden. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich sowohl im Keller als auch in der Küche, je nach persönlichem Bedarf.

Besonders hervorzuheben ist der überdachte Balkon, der sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet und direkten Zugang vom Wohnzimmer bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick in die weitläufige Umgebung schweifen lassen.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend modernisiert. Zu den durchgeführten Arbeiten gehören die Erneuerung der WC-Anlage und Waschbecken, den Austausch von Türblättern, die Dämmung einer Wohn- und Schlafzimmerwand sowie die Erneuerung der Steckdosen und Lichtschalter. Auch die Elektroverteilung wurde auf den neuesten Stand gebracht, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Zu der Wohnung gehört außerdem ein praktischer Kellerabstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Abstellplatz im Speicher. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Tiefgaragenplatz.

Die Lage der Wohnung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichem Nahverkehr (Bushaltestelle ca. 100 m) in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie Ihre Ziele schnell und unkompliziert erreichen können.

Die Wohnung ist ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die Wert auf eine ruhige und komfortable Wohnumgebung legen.

Sollten Sie Unterstützung bei der Gestaltung oder Einrichtung benötigen, freuen wir uns gerne, Sie dabei unterstützen zu dürfen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Détails des commodités

2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon

alle Räume mit Fenster

2022 modernisiert

Böden:

Eingangsbereich, Schlafzimmer und Wohnzimmer hochwertiger Parkettboden

Badezimmer gefliest

Küche Laminat

Wände: Weiß gestrichen

Einbauküche mit Elektrogeräte

Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Waschtisch und Toilette

Überdachter Ost-Balkon

Waschmaschinen-/Trockneranschluss im Keller, zusätzlich auch in der Küche möglich

Abstellplatz im Keller und im Speicher (ca. 10 m²)

1 Tiefgaragenplatz

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Tout sur l'emplacement

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 23 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.

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

Diese schöne Wohnung hat eine perfekte Lage. Sie befindet sich fußläufig (in 10 Minuten) zum Chiemsee und zum Kurpark Roseneck. In die Stadtmitte benötigen Sie mit dem Auto nur 3 Minuten.

Entfernungen:

Rosenheim ca. 23 km

Salzburg ca. 67 km

München ca. 81km

Salzburg Flughafen ca. 61 km

München Flughafen ca. 88 km

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25195039 - 83209 Prien am Chiemsee

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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