

Prien am Chiemsee

# Refugium im Chalet-Stil mit herrlichem Bergblick

???????? ??: 2519551



???? ??: 1.940.000 EUR • ??: ca. 294 m<sup>2</sup> • ??: 7 • ??: 514 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ??? ??????

|                       |                       |                |                        |
|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 2519551               | ????? ???????  | 1.940.000 EUR          |
| ???????????           | ca. 294 m²            | ??????         | ?????????????          |
| ?????????             | 7                     |                | ?????????????????      |
| ????????????? ???     | 5                     | ?????????????  | Käuferprovision        |
| ?????????????         |                       |                | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????????         | 2                     |                | MwSt.) des             |
| ????? ??????????????  | 2018                  |                | beurkundeten           |
|                       |                       |                | Kaufpreises            |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???    | ?????????      | ????????? ????????     |
|                       | ??????????????, 1 x   | ?????????????? |                        |
|                       | ?????????????? ?????? | ?????????      | ?????????, WC          |
|                       | ??????????????        |                | ??????????????, ?????? |
|                       |                       |                | ??????????????????     |
|                       |                       |                | ?????????, ??????????  |

???????? ?????????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????? ???????????

|                                                    |                                          |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????????????                           | ??????? ???????<br>??????????                                                | 40.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 24.11.2035                               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2018          |

???????? ?????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ???????



???????? ?????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ???????



??????? ???????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

?? ???????



??????? ???????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

## ??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ?????????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 2519551 - 83209 Prien am Chiemsee

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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