

Prien am Chiemsee

# SEENÄHE - Modernisierungspotential ausnutzen: Ruhige 2,5-ZW in guter zentraler Anbindung (inkl. TG)

*Αριθμός ακινήτου: 26195044*



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 339.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 70 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5**

Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26195044	Τιμή αγοράς	339.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 70 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	2.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1975	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.12.2029	Τελική κατανάλωση ενέργειας	113.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1975

Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung bietet viel Potenzial für kreative Köpfe – ideal für Selbstnutzer oder Investoren mit einem Blick fürs Detail. Der Grundriss ist durchdacht, die Räume hell, und mit etwas handwerklichem Einsatz lässt sich hier ein echtes Wohnhighlight schaffen.

Raumaufteilung im Überblick:

- Eingangsbereich mit Zugang zu den einzelnen Räumen
- Gäste-WC sowie ein separates Badezimmer, beide wand- und bodentief gefliest
- Schlafzimmer mit Teppichboden
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon
- Küche mit vorhandener Einbauküche (ohne Geschirrspüler)
- angrenzendem Essplatz (halbes Zimmer) – ideal als Frühstücksecke oder kleiner Essbereich
- Abstellkammer innerhalb der Wohnung für praktischen Stauraum

Ausstattung und Zustand:

Die Wohnbereiche sind mit Teppichboden ausgestattet. Küche sowie Bad und Gäste-WC sind gefliest. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand – eine perfekte Gelegenheit zur individuellen Neugestaltung.

Besonderheiten:

- Großer, teils überdachter Balkon in Ost- und Südausrichtung – ganztägig Sonnenlicht
- Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

**Fazit:**

Mit ihrem durchdachten Schnitt, dem großzügigen Balkon und der ruhigen Lage nahe dem Chiemsee bietet diese 2,5-Zimmer-Wohnung beste Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage – nach dementsprechenden Renovierungsmaßnahmen.

Derzeit ist in der Wohnung, abweichend vom Grundriss, der offene Durchgang, zwischen dem Wohnzimmer und dem Essplatz, geschlossen und eine Zimmertüre eingebaut. Jederzeit leicht, mit wenig Aufwand, rückzubauen.

**Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Όλα για την τοποθεσία

Prien am Chiemsee liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und zählt zu den attraktivsten Orten der Region Chiemgau. Eingebettet in eine reizvolle Voralpenlandschaft, befindet sich Prien direkt am Westufer des Chiemsees. Mit rund 11.200 Einwohnern bietet der Ort ein ausgewogenes Verhältnis von beschaulichem Wohnen und guter Infrastruktur.

Umgebung & Infrastruktur:

Natur & Freizeit: Die Nähe zum Chiemsee macht Prien besonders reizvoll – Freizeitangebote wie Schifffahrten, Badestrände, Wanderwege und die Berge in der Umgebung sorgen für hohe Lebensqualität. Prien ist zudem ein Kneipp- und Luftkurort.

Versorgung & Einrichtungen: Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden: Geschäfte, Supermärkte, Schulen, Ärzte und kulturelle Angebote. Auch touristisch geprägt, bietet Prien vielfältige Gastronomie, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Verkehr & Mobilität: Gute Anbindung an regionale Straßen und Schnellstraßen bzw. Autobahn (je nachdem in welche Richtung man fährt) erleichtern Pendlern das Leben.

Durch die Nähe zum Bahnhof sind auch Verbindungen in benachbarte Städte oder größere Zentren gut nutzbar.

Parkmöglichkeiten sind durch den Tiefgaragenstellplatz direkt bei der Wohnung vorhanden – ein großer Pluspunkt in vielen zentraleren Wohnlagen.

#### Sonstige Merkmale:

Atmosphäre & Charakter: Durch seine Kombination aus Natur, Seelage und guter Infrastruktur hat Prien eine sehr hohe Lebensqualität. Wer Ruhe und Erholung schätzt, aber nicht auf Annehmlichkeiten verzichten möchte, ist hier sehr gut aufgehoben.

Wertsteigerung & Attraktivität: Aufgrund der Beliebtheit als Ferien-/Erholungsort und seiner Lage in der Nähe von Alpen und See ist Prien langfristig ein attraktiver Standort für Immobilien.

#### Entfernungen:

Rosenheim ca. 23 km

Salzburg ca. 66 km

München ca. 88 km

Salzburg Flughafen ca. 61 km

München Flughafen ca. 97 km

**Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Άλλες πληροφορίες

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26195044 - 83209 Prien am Chiemsee**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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