

Prien am Chiemsee

## Effizienz und Werthaltigkeit in erstklassiger Substanz - Für KAPITALANLEGER interessant!

*Número da propriedade: 26195029*



**PREÇO DE COMPRA: 1.380.000 EUR • ÁREA: ca. 337,95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10.5 • ÁREA DO TERRENO: 376 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Numa vista geral

Número da propriedade	26195029
Área	ca. 337,95 m <sup>2</sup>
Quartos	10.5
Casas de banho	4
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	3 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.380.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área arrendáve	ca. 337 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Consumo final de energia	20.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.10.2031	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel





Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel



Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel





Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel





Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel



Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel





Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel





Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel



Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)8051 - 96 18 80 0

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

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Uma primeira impressão

Ein Investment, das heute schon stimmt – und morgen noch besser dasteht: Dieses Mehrfamilienhaus in Prutdorf/Prien am Chiemsee bietet Kapitalanlegern eine Kombination, die im Markt selten geworden ist. Zum einen präsentiert sich das Objekt technisch in einem hervorragenden Zustand und mit Energieeffizienz A+ – ein klarer Vorteil für kalkulierbare Bewirtschaftung und eine Immobilie, die ohne größere Investitionen in die nächsten Schritte gehen kann (kurz- bis mittelfristig).

Zum anderen überzeugt das Haus durch seine strukturierte Mietsituation: Die EG-Einheit ist langjährig vermietet und sorgt für einen verlässlichen Bestandsertrag. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss sowie die DG-Maisonette sind derzeit bewusst ausschließlich verkaufsbedingt freigestellt (zuvor ebenfalls mit mehrjährigen Mietverhältnissen). Damit erhält der Käufer einen seltenen Hebel: Neuvermietung ohne Bindung – zielgruppengerecht, strategisch und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Auch die „harten“ Faktoren sitzen: Carportstellplätze (jeweils mit integriertem Lagerabteil, z. B. für Ski/Sport), zusätzliche Außenstellplätze sowie die Vorbereitung für Elektromobilität (Starkstrom/Wallbox). Eine Teilungserklärung liegt vor und eröffnet weitere strategische Flexibilität. Direkt vor dem Haus befinden sich Bushaltestelle und Nahversorgung – ein Standortargument, das im Alltag zählt.

Standort-Teaser: Die Lage profitiert zudem von einem Infrastruktur-Upgrade im Umfeld. Wer einen Einstieg in einen Standort mit Perspektive sucht, findet hier die seltene Mischung aus solidem Ist-Setup und Zukunftsfaktor. Wer jetzt klug investiert, sichert sich Substanz, Effizienz und Entwicklung – in einer Lage mit Rückenwind.

Für nähere Informationen zur Immobilie rufen Sie gerne unter 08051 96 18 800 an oder direkt per Email unter [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com) das Exposé anfragen.



Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Detalhes do equipamento

- KFW Effizienzhaus 85
- Heizung: Luft-Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Luft-Erdwärmetauscher
- Wasserenthärtungsanlage
- Fußbodenheizung in jeder Ebene
- Automatisierte Dachfenster in der Maisonette-Wohnung
- Brandschutz auf akutellem Stand
- Schallgedämpfte Isolierung
- Harte Dacheindeckung
- Garagen mit ausgetatteter oder vorbereiteter Wallbox
- Alle Wohnungen sind im gleichen hohen Ausbaustandard

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Tudo sobre a localização

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 11.000 Einwohner) direkt am Westufer des Chiemsees, im oberbayerischen Landkreis Rosenheim.

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in dem kleinen idyllischen Gemeindeteil Prutdorf südwestlich von Prien.

Der Kneipp- und Luftkurort Prien 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 und zu den wichtigsten Autobahnen.

Der Bahnhof ist ca. 4 km entfernt. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg (ca. 40 Minuten) und München (ca. 1 Stunde). 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.

Der Spatenstich für die neue Ortsumfahrung Prutdorf wurde Ende letzten Jahres vollzogen, sodass dieser Ort künftig ein beliebter Wohnsitz sein wird und die Nachfrage im Immobilienbereich steigen wird.

Fußläufig erreichen Sie einen kleinen Einkaufsladen für den täglichen Bedarf sowie die Bushaltestelle.

Die Autobahn A8 (München - Salzburg) ist in ca. 3 Minuten über die Auffahrt Frasdorf erreichbar.

Entfernungen:

Prien ca. 4 km

Chiemsee ca. 6 km

Rosenheim ca. 22 km

München ca. 80 km

Salzburg ca. 72 km

Salzburg Flughafen ca. 64 km

München Flughafen ca. 90 km



Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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.

Número da propriedade: 26195029 - 83209 Prien am Chiemsee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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