



## 83209 Prien am Chiemsee

# Bezugsfreies EFH in begerter Wohnlage



**1.097.000 €**

Kaufpreis

**163,23 m<sup>2</sup>** **409 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,23 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	409 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.097.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.05.2036
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	124.61
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Norden	✓
Süden	✓
Westen	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Sauna mit Dusche im KG
- \*\* Fußbodenheizung EG und Bad OG
- \*\* Ofen-Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer
- \*\* Komplette neuer Balkon aus 2008
- \*\* Badezimmer neu in 2023
- \*\* Neue Heizung in 2020
- \*\* Tank mit 5000 l im Garten
- \*\* Weiße Wanne und Rückstauklappe
- \*\* Garage mit Garagenrolltür aus 2010
- \*\* Innen und Außenanstrich aus 2025
- \*\* Dach komplett neu gedämmt, aufgedoppelt & gedeckt in 2019
- \*\* PV Anlage aus 2006 mit 10,92 kW Leistung



**\*\* Ruhige Süd-Lage**



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger und begehrter Lage von Prien am Chiemsee wurde im Jahr 1984 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seinen zeitlosen Charakter sowie ein durchdachtes Raumkonzept. Auf ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet die Immobilie viel Platz für individuelles Wohnen und Leben.

Insgesamt vier Zimmer, eine separate Küche mit Speisekammer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag. Ein besonderes Highlight sind die 3 großzügigen Terrassen mit ges. über ca. 60 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Im Kellergeschoss eröffnen ein geräumiger Hobbyraum sowie eine eigene Sauna zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab. Ein Zuhause mit viel Potenzial in einer der schönsten Regionen Oberbayerns.

Als Eigennutzer haben Sie viel Platz für Ihre Familie und einen hohen Freizeitwert durch ein sehr schön angelegtes Grundstück in bevorzugter ruhiger Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 1.097.000 €.

Die Immobilie ist leerstehend und sofort Beziehbare.

## Lage

### Makrolage – Lebensqualität am Chiemsee

Prien am Chiemsee zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im oberbayerischen Voralpenland. Die Region verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer einzigartigen Naturlandschaft rund um den Chiemsee und die nahegelegenen Alpen. Neben vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Wandern oder Radfahren bietet Prien eine sehr gute Infrastruktur sowie eine schnelle Anbindung an die Städte Rosenheim, Salzburg und München. Die Kombination aus Natur, Erholung und wirtschaftlicher Stabilität macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

### Mikrolage – Ruhig, gewachsen und naturnah

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Prien am Chiemsee. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen, nachbarschaftlichen Struktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Spazierwege eine hohe Lebensqualität und laden zur Erholung im Alltag ein. Eine Lage, die Ruhe und Lebenskomfort in idealer Weise miteinander verbindet.

## Sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.



## DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HausplusRente keine Haftung. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu (evtl.auch untereinander) und dienen lediglich der Vorabinformation.

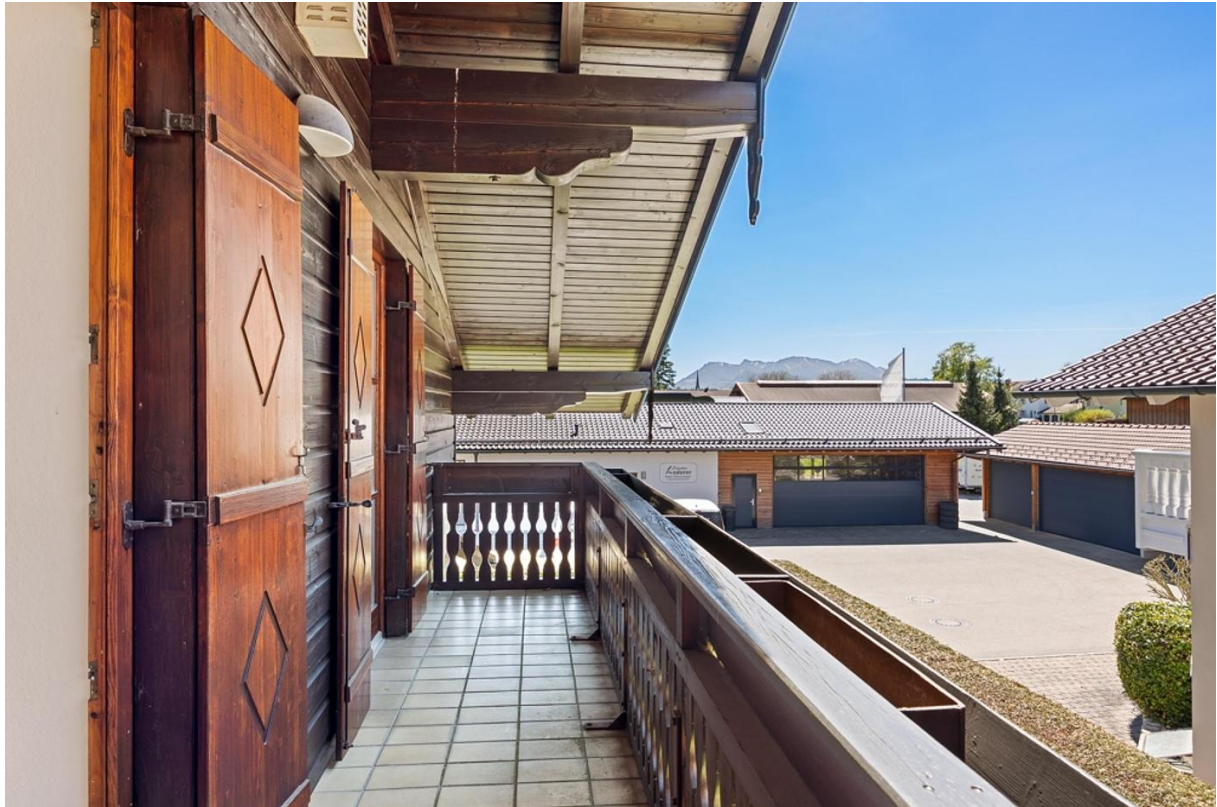










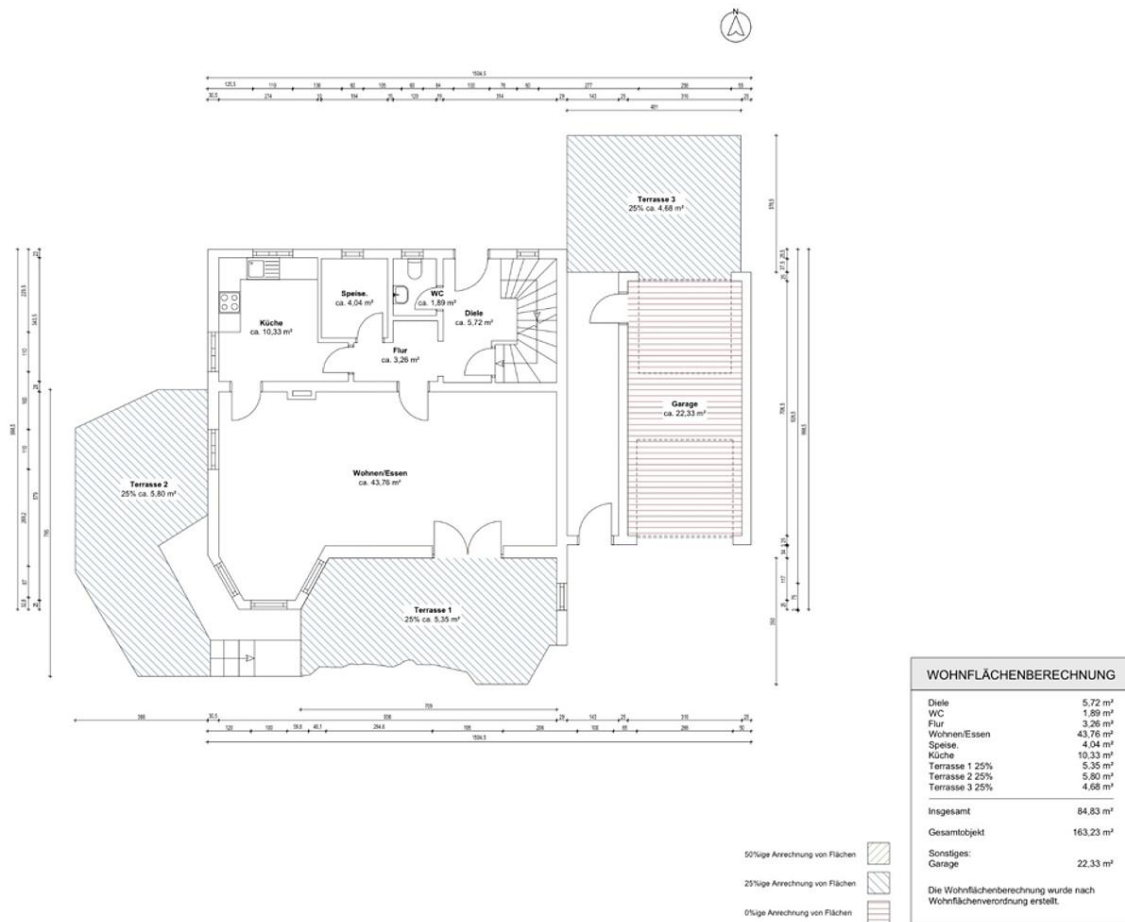


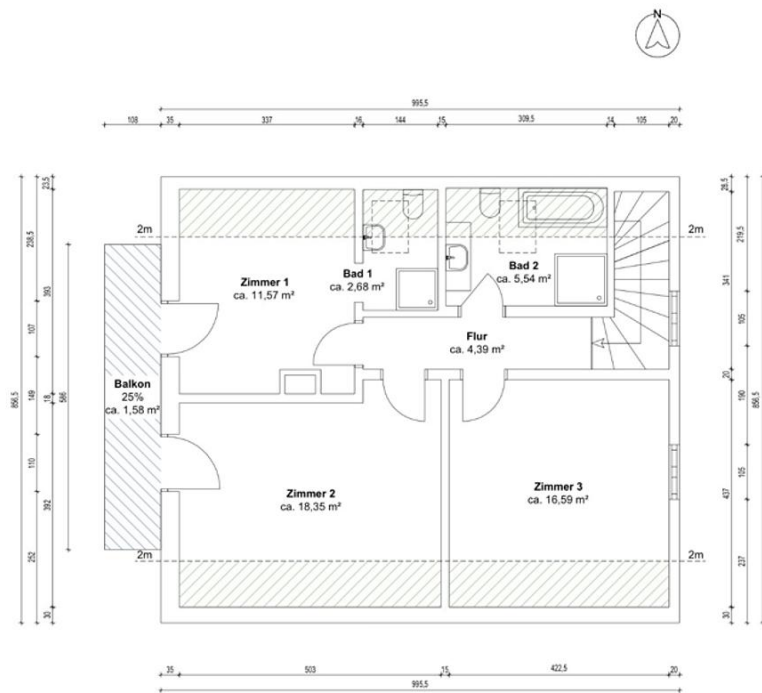








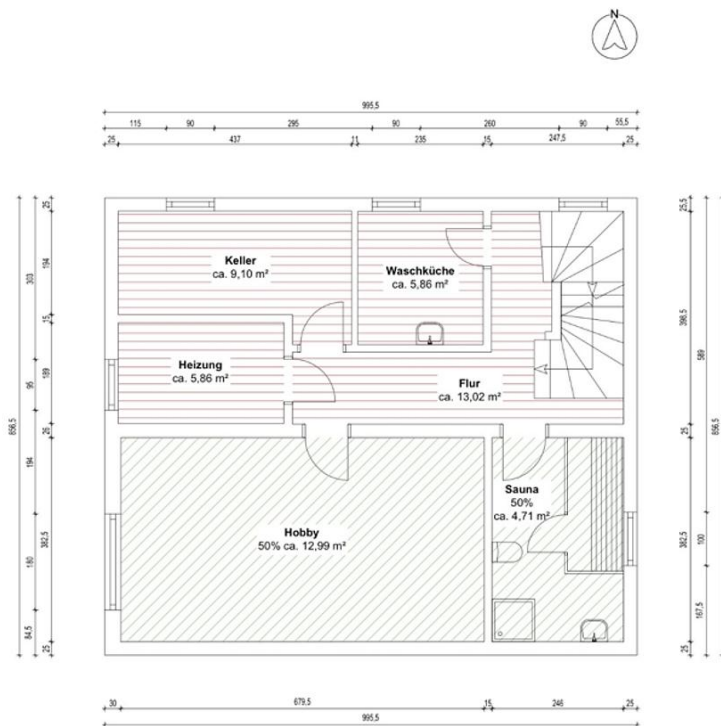




WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Flur	4,39 m <sup>2</sup>
Bad 1	2,68 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,57 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	18,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	16,59 m <sup>2</sup>
Balkon 25%	1,58 m <sup>2</sup>
Insgesamt	60,70 m <sup>2</sup>
Gesamtobjekt	163,23 m <sup>2</sup>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

- 50%ige Anrechnung von Flächen
- 25%ige Anrechnung von Flächen
- 0%ige Anrechnung von Flächen



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Hobby 50%	12,99 m <sup>2</sup>
Sauna 50%	4,71 m <sup>2</sup>
Insgesamt	17,70 m <sup>2</sup>
Gesamtobjekt	163,23 m <sup>2</sup>

Sonstiges:  
Flur 13,02 m<sup>2</sup>  
Waschküche 5,86 m<sup>2</sup>  
Keller 9,10 m<sup>2</sup>  
Heizung 5,86 m<sup>2</sup>

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.

- 50%ige Anrechnung von Flächen
- 25%ige Anrechnung von Flächen
- 0%ige Anrechnung von Flächen