



## 83209 Prien

Ihr Wohntraum (EFH) im Herzen von Prien - viel Platz, solide Substanz, unendliche Möglichkeiten!



**749.000 €**

Kaufpreis

**124 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**450 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**GFH Immobilien GmbH**  
Stefan Grandauer  
Tel.: +49(8031) 15011  
[info@immobilien-gfh.de](mailto:info@immobilien-gfh.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	61 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	450 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Zustand

Baujahr	1975
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	749.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57% €
Aussen-Courtage	3,57%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.10.2026
Baujahr (Haus)	1975
Endenergiebedarf	235
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Baujahr Haus 1975 / Baujahr Wärmeerzeuger 2006
- \* Maße Haus (11 m x 7,80 m)
- \* Hobbykeller
- \* Waschküche im Keller
- \* EG: Gäste-WC (komplett entkernt - um ein neues Design einzubauen)
- \* OG: 3 Zimmer (Nutzung Schlaf-/Kinderzimmer oder als Büro)
- \* OG: 1 Badezimmer (komplett entkernt - um ein neues Design einzubauen)
- \* Küche (komplett entkernt - um ein neues Design einzubauen)
- \* Kaminofen im Wohnzimmer
- \* Balkon im 1.OG und große Terrasse (Süd/West)
- \* Einzelgarage
- \* Gepflegter Garten
- \* 2 Gartenhütten
- \* Fenster, Haustüre und Terrassentüre wurde in den letzten Jahren erneuert



## Beschreibung

Ihr Projekt, Ihr Stil, Ihr neues Zuhause: Potenzial trifft zentrale Lage in Prien am Chiemsee.

Dieses Einfamilienhaus (Baujahr 1975) mit zentraler, attraktiver Lage in Prien am Chiemsee bietet mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche & einer Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> die ideale Basis für Ihr neues Zuhause und Ihre Familie. Verteilt auf drei durchdachte Ebenen, kombiniert das Objekt großzügige Gemeinschaftsflächen im EG mit privaten Rückzugsorten im DG und vielseitigen Nutzflächen im KG. Das EFH ist ca. 2 km vom Chiemsee & ca. 400 m Ortszentrum/Bahnhof entfernt.

KG: Der Hobbyraum bildet das Zentrum des Kellers. Nutzbar als Fitnessraum, Heimkino oder Werkstatt. Es gibt eine separate Waschküche und ein Zimmer für Haustechnik / Werkstatt.

EG: Das weitläufige Wohnzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>) geht fließend in den hellen Essbereich über. Große Glasfronten sorgen für viel Tageslicht & bieten einen direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Herzstück dieser Etage bildet der großzügige Wohn- & Essbereich, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Küche ist strategisch günstig direkt neben dem Essbereich platziert. Ein separates Gäste-WC ist im Eingangsbereich. Die Diele bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Eine formschöne Treppe führt in das DG. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und ist harmonisch in den Gartenbereich (Indoor-Outdoor-Living) integriert.

DG: Es bietet ein großzügiges Elternschlafzimmer. Viel Platz für ein Doppelbett & eine Schrankwand. Direkt vom Elternschlafzimmer begehbar, bietet die Loggia einen privaten Außenbereich – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Tagesausklang an der frischen Luft. Zwei weitere helle Zimmer eignen sich ideal als geräumiges Kinderzimmer, Gästezimmer oder als ruhiges Home-Office. Das zentral gelegene Bad ist effizient geschnitten.

Gäste WC im EG und Bad im OG sind bereits entkernt und vorbereitet, sodass Sie ohne mühsame Abrissarbeiten direkt mit der kreativen Gestaltung beginnen können. Hier entscheiden Sie selbst: vom Bodenbelag über die Wandgestaltung bis hin zur modernsten Haustechnik. Diese erfolgte Entkernung hat dem Käufer Zeit und Entsorgungskosten gespart.

Facts im Überblick:

- \* Top-Lage: Zentrales Wohnen in Prien am Chiemsee
- \* Solide Substanz: Massivbauweise mit vielseitigem Potenzial
- \* Bäder: Bereits entkernte Bäder – keine Abrisskosten, direkte Neu-Gestaltung möglich
- \* Raumwunder: 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem gut geschnittenen Grundstück
- \* Lichtdurchflutet: Fenster in allen Räumen
- \* Freiraum: Privater Gartenanteil für entspannte Stunden
- \* Perfekte Anbindung: Bahnhof und Seeufer in fußläufiger Nähe

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

## Lage

Prien liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim & ist als idyllischer Ort am Ufer des Chiemsees bekannt. Die malerische Umgebung, umgeben von sanften Hügeln & den beeindruckenden Alpen im Hintergrund, macht Prien zu einem der attraktivsten Wohnorte in Bayern. Die Lage am Chiemsee, dem größten See Bayerns, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten & eine hohe Lebensqualität.



Vom EFH erreichen Sie in nur wenigen Minuten den Chiemsee, den Bahnhof oder das Zentrum von Prien.

Der Markt Prien ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit einer Bahnstation die an einer Bahnhauptstrecke liegt, die direkte Verbindungen mindestens stündlich nach Rosenheim (Fahrzeit ca. 20 Minuten je nach Zugverbindung), München (Fahrzeit ca. 55 Min. je nach Zug-Verbindung) & Salzburg (Fahrzeit ca. 50 Min. je nach Zug-Verbindung) bietet.

Die Autobahn A8 ist ebenfalls schnell erreichbar & ermöglicht eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto.

Vor Ort finden Sie eine Vielzahl von lokalen Geschäften, Supermärkten & Fachgeschäften. Der Wochenmarkt, der regelmäßig stattfindet, bietet frische regionale Produkte & ist ein beliebter Treffpunkt für die Einheimischen.

Es gibt eine Grund-, eine Mittel-, eine Waldorf- sowie eine Realschule. Für die älteren Schüler stehen die Gymnasien in Prien und Rosenheim zur Verfügung. Es gibt auch mehrere Kindergärten.

Der Chiemsee selbst lädt zu Wassersportaktivitäten wie Segeln, Schwimmen & Angeln ein. Zudem gibt es zahlreiche Wander- & Radwege in der Umgebung, die zu Erkundungen der malerischen Landschaft einladen. Im Winter kann man in den nahegelegenen Skigebieten die Pisten genießen.

Von Prien aus kann man dank der Nähe zu den Chiemgauer Alpen wunderbar wandern – von gemütlichen Aussichtsrunden bis zu echten Bergtouren. Die Highlights sind der Grenzenlos-Wanderweg, Klausenberg, Hitzelsberg, Kampenwand, Hochries und die Ratzinger Höhe.

Für Sportbegeisterte gibt es einen Sportverein, die Aktivitäten wie Fußball, Tennis, Schwimmen & viele weitere Sportarten anbieten. Fitnessstudios & Sportanlagen sind ebenfalls vorhanden, um die persönliche Fitness zu fördern.

Prien bietet eine gute Auswahl an Kitas. Dies ist besonders für Familien mit kleinen Kindern von großer Bedeutung.

Regelmäßige Veranstaltungen, Feste und Märkte stärken die Gemeinschaft. Zudem gibt es zahlreiche Vereine, die kulturelle, sportliche und soziale Aktivitäten anbieten.

## Sonstige Angaben

Baujahr: 1975  
Heizungsart: Öl-Heizung  
Befuerung/Energieträger: Öl  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 235 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: H

Unsere persönliche Bitte an Sie:

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Provisionshinweis:



3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.  
Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.  
Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

















