

Prien am Chiemsee

Exklusives Dachgeschoß-Refugium, inkl. hochwertiges Interieur und Bergblick in Südlage, 360° Rundgang

CODICE OGGETTO: 25195015



PREZZO D'ACQUISTO: 2.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m² • VANI: 4.5

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25195015
Superficie netta	ca. 195 m²
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	2.080.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.01.2028
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	47.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

Una prima impressione

Diese exklusive Dachgeschosswohnung, erbaut im Jahr 2011, erstreckt sich über ca. 195 m² Wohnfläche und bietet mit ihren 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, höchsten Wohnkomfort. Die hochwertige Ausstattung und der durchdachte Grundriss machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Einen 360°-Rundgang erhalten Sie aus Diskretionsgründen gegenüber unserer Eigentümer auf Anfrage. Der großzügige Wohnbereich von ca. 73 m² beeindruckt mit einer offenen Gestaltung lichtdurchflutet mit Bergblick in Südausrichtung. Der Küchenbereich ist mit hochwertigen Schränken in Weiß (Poggenpohl) ausgestattet. Die große Kochinsel inkludiert eine Induktionsplatte mit WOK-Mulde. Die Elektrogeräte sind von namhaften Herstellern. Die Dunstabzugshaube umfasst das große Kochfeld komplett und sorgt so für eine effektive Luftreinigung während des Kochens. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für 10-14 Personen, was gesellige Zusammenkünfte zu einem Vergnügen macht. Ein Highlight des Wohnbereichs ist das Panoramafenster, das reichlich Tageslicht einlässt und einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ca. 27 m² großen, vollständig überdachten Südbalkon, ideal um den Ausblick zu genießen. Ein moderner Kaminofen mit Sitzbank und Staufläche für Brennholz ergänzt den Wohnbereich und schafft eine behagliche Atmosphäre an kühlen Abenden. Auch der Wohnzimmerbereich ist großzügig und bietet ausreichend Platz für einen Homekino-Abend. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Das Masterbedroom bietet ein separates Ankleidezimmer und ein Bad en Suite. Diese Wohlfühloase ist mit einer Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschbecken, Dusche und Einbauschränk ausgestattet. Das Ankleidezimmer bietet großzügigen Stauraum durch offene Garderobenschränke. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Eines dieser Zimmer hat direkten Zugang zur nordseitigen Loggia. Der Wohnflur verbindet die verschiedenen Räumlichkeiten miteinander und bietet direkten Zugang zum Treppenhaus sowie zum integrierten Aufzug. Alle Wände und Decken der Wohnung sind in Weiß gehalten, wobei die Decken teilweise eine leichte Schräge und vereinzelt Sichtbalken aufweisen. Die Böden sind durchgehend mit massiven Landhausdielen ausgestattet, außer in den Nassbereichen, die gefliest sind. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, ein Handwaschbecken sowie eine komplette Möblierung. Das Gäste-WC mit Dusche ist im Duschbereich gefliest, während ansonsten hochwertige Landhausdielen verlegt wurden. In dieser Wohnung treffen durchdachte Architektur und hochwertige Ausstattung zusammen, um ein komfortables und repräsentatives Wohnen zu gewährleisten. Die Fußbodenheizung sorgt dabei in allen Räumen für eine angenehme Temperatur und ein Wohlgefühl. Diese Dachgeschosswohnung bietet eine

herausragende Kombination aus großzügigem Raumangebot, gehobener Ausstattung und einer Lage mit beeindruckendem Bergblick. Die Übernahme der Wohnung kann nach Vereinbarung erfolgen. Gerne nehmen wir uns die Zeit und freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

Dettagli dei servizi

Großer Wohnbereich (ca. 73 m²) mit

- offener Küche: großzügige und hochwertige Einbauküche in weiß (Poggenpohl), mit Markengeräten (u.a. Miele, Küppersbusch) und großer Kochinsel mit Induktionsplatte mit WOK-Mulde, Dunstabzugshaube.

- Essbereich: Platz für 10-14 Personen

- Wohnbereich mit Panoramafenster und Ausgang auf die großkomplett überdachte Dachterrasse (ca. 27 m²) Südseite, mit Bergblick, Seitenmarkise als Wind- und Sichtschutz

- moderner Kaminofen mit Sitzbank und Staufläche für Brennholz

- Elektrische Rollläden, bzw. Außenmarkisen,

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Handwaschbecken, vollständig möbliert

- Gäste-WC mit Dusche, im Duschbereich gefliest sonst Landhausdielen

- Masterbedroom mit sep. Ankleide und Bad en Suite. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschbecken, Dusche und Einbauschränk. Das Ankleidezimmer ist vollständig mit offenen Garderobenschränken ausgestattet.

- Zwei Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer, davon eins mit Ausgang auf die Loggia im Norden

- Wohnflur mit direktem Zugang zum Treppenhaus und zum integrierten Aufzug

- Alle Wände und Decken weiß gestrichen, hohe Decken mit leichter Schräge und vereinzelt Eichholzbalken

- Böden: überall massive Landhausdielen, nur in den Naßbereichen gefliest

- Heizung: Fußbodenheizung und an einigen Außenwänden auch Wandheizung mit Einzelregelung in allen Zimmern

Kellerraum mit Lüftungsschacht

Zwei Tiefgaragen, davon eine mit einer Breite von ca. 2,50 m und eine weitere mit einer Breite von ca. 3,20 m, Länge ca. 4,80 m

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

Tutto sulla posizione

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 10.000 Einwohner) am Westufer des Chiemsees. Die Wohnung befindet sich in ruhiger zentraler Lage in Prien. Öffentliche Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Schritten erreichbar. Der Chiemsee in Stock ist ebenso fußläufig in ca. 2 Kilometer schnell erreichbar. Der Kneipp- und Luftkurort 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, zum Flughafen und zu den wichtigsten Autobahnen. Der Bahnhof ist ca. 450 m entfernt. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg und München. Die Hochschulstadt Rosenheim, das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Südbayerns, 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.

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 47.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

CODICE OGGETTO: 25195015 - 83209 Prien am Chiemsee

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Cornelia Král & Bernd Král

Bernauer Straße 23 Chiemsee

E-Mail: chiemsee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com