

Prien am Chiemsee

# Hochwertig modernisierte Chiemsee-Landhausvilla von bekannten Architekten inkl. exklusiven Interieur

Objektnummer: 25195017



KAUFPREIS: 2.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 341,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.143 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick

Objektnummer	25195017
Wohnfläche	ca. 341,88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.12.2025
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.700.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	91.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

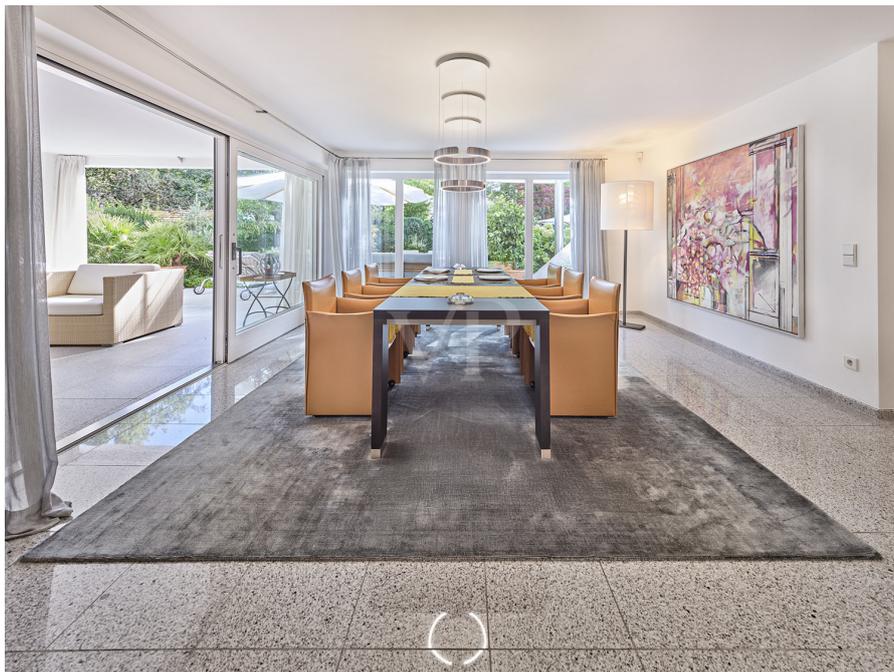
Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



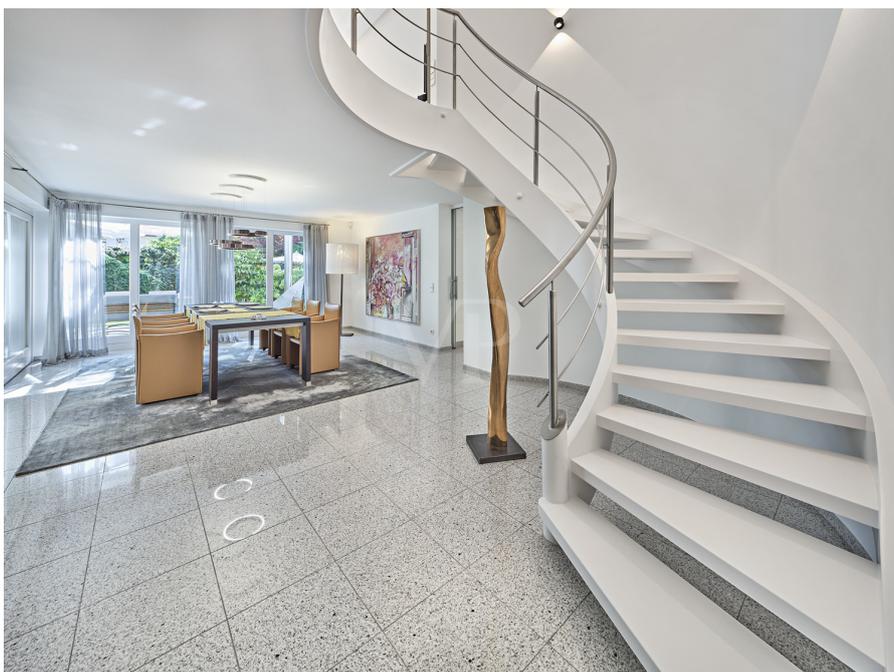
Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



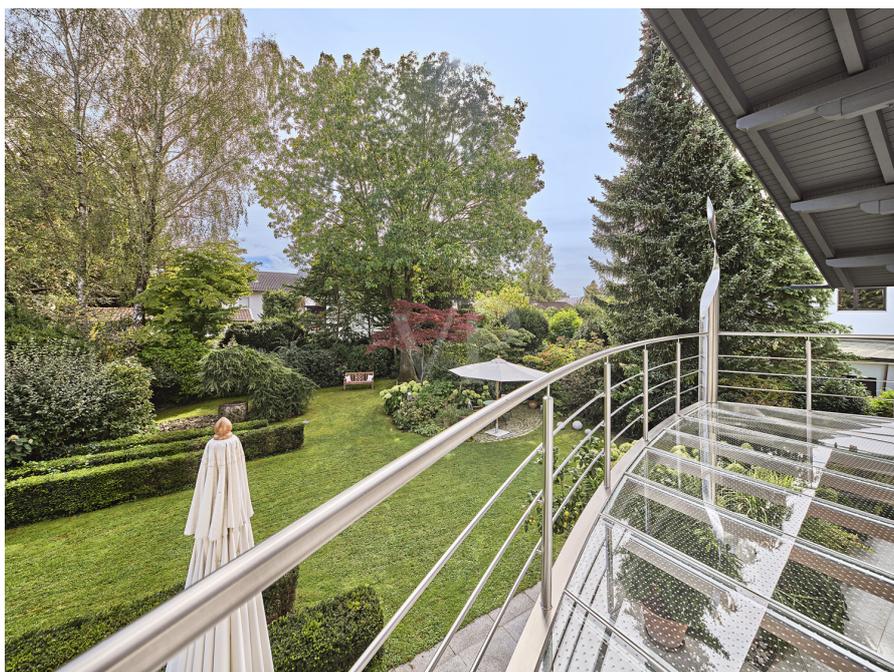
Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



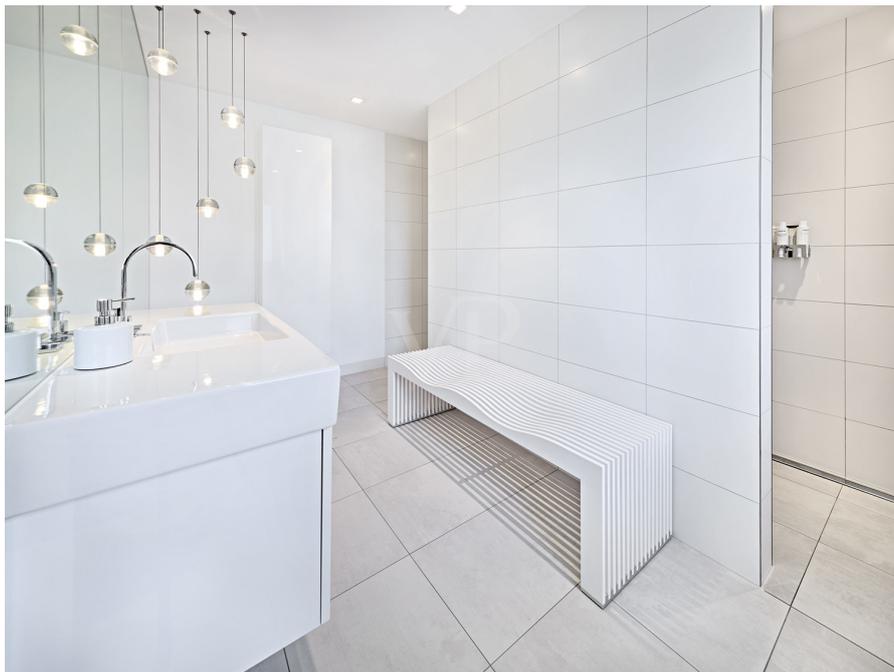
Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Die Immobilie



Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ein erster Eindruck

Repräsentativ erstrahlt diese außergewöhnliche Architektenvilla auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.143 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 341 m<sup>2</sup>. Die Villa wurde in den Jahren 2008/2009 von den jetzigen Eigentümern umfassend saniert und modernisiert. Ein bekannter niederländischer Architekt zeichnet sich für das Projekt verantwortlich. Verarbeitet wurden ausschließlich hochwertige Materialien, die dieser besonderen Immobilie einen warmen und einladenden Charakter verleihen. Die offene durchdachte Bauweise erlaubt einen ungestörten Blick in alle Richtungen und lassen das Haus noch großzügiger wirken. Erleben Sie auf über 341 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl. Die großzügige und offene Gestaltung ermöglicht ein helles und luftiges Ambiente, das zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt und immer wieder neue Sichtachsen bildet. Ihre Gäste werden von einem großzügigen abgeschlossenen Eingangsbereich empfangen, bevor sie in die Dining Area gelangen. Hier sind die Böden pflegeleicht, mit großformatigen Fliesen belegt. Von hier aus ist das Gäste-WC zugänglich, wie auch eine Gästesuite mit eigenem Badezimmer. Die maßlich angefertigte, stilvolle italienische Designerküche von VARENNA ist mit hochwertigen Elektrogeräten von Gaggenau ausgestattet und bietet ausreichend Platz um Freunde und Familie zu versammeln, kulinarische Meisterwerke zu kreieren und sie gemeinsam zu genießen. Angeschlossen ist ein Raum, der aktuell als Büro ausgewiesen ist, sich jedoch auch für ein Vorratszimmer eignet. Die Orangerie auf der Westseite ist ebenfalls über die Küche erreichbar. Ein Umbau des Hauswirtschaftsraumes im Jahr 2012 gewährleistet, durch neue Einbaumöbel und eine moderne Wasseraufbereitungsanlage, eine hohe Funktionalität. Er ist von der Garage, wie auch über die Verbindung Küche/Büro zugänglich. Hier können Sie direkt aus dem Auto Ihre Einkäufe bequem und trockenen Fußes unterbringen. Der Raum ist zudem ausgestattet mit einer Dusche und Waschbecken. Ebenso ist ein Anschluss für eine Sauna installiert. Die Dining-Area - ein schöner Gesellschaftsbereich, unterteilt in die Aperitiv Lounge, die auch als Lese- oder Rückzugszimmer genutzt werden könnte, den offenen Empfangs- und/oder Essbereich und auch den überdachten Freisitz, der nicht nur an heißen Tagen ein wundervoller Aufenthaltsort ist. Von hier aus gelangen Sie in den herrlich angelegten Terrassen- und Gartenbereich. Eine markante offene Lichtspindel mit Edelstahlgeländer verbindet die Stockwerke als besonderes Gestaltungselement. Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Design fort. Das Highlight ist der sehr großzügige nach Süden ausgerichtete offene Wohnbereich mit großem Balkon, der den Wohnraum nach draussen erweitert und sich wie ein Segelboot architektonisch an das Gebäude anlehnt. Dieser neu gestaltete Balkon mit Glasboden spiegelt die Leichtigkeit der gesamten Architektur wider. Der offene Wohnbereich mit angepassten Einbaumöbeln ist klar strukturiert und bekommt

seine ganz besondere Behaglichkeit durch einen großen Gaskamin von Planika. Etwas separiert ist die integrierte Bibliothek mit einer großen Bücherregal-/Schrankwand. In diesem Bereich befindet sich aktuell auch die Fernsehlounge. Wer mehr der Musik zugetan ist wird sich mit dem Soundkonzept von Bang & Olufsen ebenfalls hier sehr wohl fühlen. Natürlich ist dieses Soundkonzept in allen Wohnbereichen installiert. Im nördlichen Bereich dieser Ebene befinden sich zwei Schlafräume. Ein Masterbedroom mit Einbauschränken, en Suite Badezimmer, Dusche, WC, Waschbecken und ein weiteres Zimmer mit Einbauschränken und en Suite Toilette. Alle Badezimmer sind mit edlen Fliesen vom italienischen MOSA Design Team, Keramik von Duravit und Armaturen von Dornbracht ausgestattet. Unter der westlichen Dachschräge ist ein großzügiger Speicher der als Stauraum dient. Der Außenbereich der Immobilie bietet eine angenehm klare und großzügige Gestaltung. Hier sind verschiedene Bereiche zur Entspannung und zum Feste feiern angelegt. Die gezielte Beleuchtung markanter Bäume bietet ein fantastisches Ambiente in den Abendstunden. Ein kleine Orangerie ergänzt die Außenanlage. Die Einfahrt vor der Garage sowie alle Wege rund ums Haus sind gepflastert und beleuchtet. Das Gartentor wurde speziell entworfen und der Architektur angepasst. Das Haus ist nicht unterkellert. Elektrische Rollläden und teilweise vergitterte Fenster sorgen für Sicherheit und Komfort. Die Immobilie wird über eine Öl-Heizung (Fußboden-Heizung im ganzen Haus) mit einem neuen Brenner aus dem Jahr 2024 beheizt. Ergänzend tragen Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung bei. Darüber hinaus wurden Leerrohre für eine Photovoltaikanlage vorbereitet, womit das energetische Konzept weiter abgerundet werden kann. Wichtiger Hinweis: Die Immobilie steht ab 12/2025 oder nach vorheriger Vereinbarung zur Verfügung. Das großzügige Grundstück, das dieses Haus umgibt, bietet viel Raum für Entfaltung und Privatsphäre. Ruhig gelegen, fernab vom Trubel der lebendigen Gemeinde, ist dieses Haus der ideale Ort, um zur Ruhe zu kommen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Willkommen in dieser beeindruckenden Immobilie !

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ausstattung und Details

Generalsanierung in 2008/2009

NEU:

- Küche: Italienische Desingerküche von VARENNA, Elektrogeräte von Gaggenau
- Bäder: Fliesen vom preisgekrönten MOSA Design Team, Keramik Duravit, Armaturen Dornbracht
- Böden: Fliesen EG, Parkett und Teppich OG
- Innenanstrich neu 2019
- Beleuchtungskonzept
- Alarmanlage mit Aufschaltung bei Sicherheitsdienst
- Einbaumöbel
- offene Wendeltreppe als Gestaltungselement mit Edelstahlgeländer
- Musik- und Fernschanlage mit Soundkonzept von Bang & Olufsen
- Terrasse erweitert, neuer Belag mit Beleuchtungskonzept und Verglasung
- elektrische Rollläden
- Elektrik
- Neugestaltung Nordfassade
- Außenwände Höhe OG neu isoliert mit neuer Holzverschalung
- Dacherneuerung inkl. Dämmung
- Solarkollektoren für Warmwasser
- Leerrohre für Photovoltaik
- Garagator
- Pflasterung der Einfahrt und aller Wege am Haus inkl. Beleuchtung
- Gartenhaus
- Gartentore
- Außen komplett gestrichen

ERDGESCHOSS

- Empfangsbereich mit großer Spiegelfront, Zugang zu Gäste-WC, Abstellraum und Garage
- Gästesuite mit Bad en Suite
- 2008/2009 Italienische Designerküche von VARENNA, Elektrogeräte von Gaggenau u. a. Weinklimaschrank, (Spülmaschine 2019, Kaffeemaschine 2021 und Kühlschrank 2022), von hier aus Zugang zur Orangerie, Hauswirtschaftsraum und Heizraum
- Umbau Hauswirtschaftsraum 2012 mit:
  - oEinbaumöbel
  - oWasseraufbereitungsanlage

oAnschluss Sauna

- Dining-Area unterteilt sich in Essbereich, Aperitivolounge und Freisitz
- Überall Fliesenboden
- Fenster teilweise von außen vergittert
- Großzügige offene Wendeltreppe ins Obergeschoss

#### OBERGESCHOSS

- offener Wohnbereich mit Gaskamin und Einbauregalen
- offener Ethanol-Kamin, Fa. Planika mit extra motorgesteuerter Entlüftung (Planika-Kamine mit BEV-Technologie bieten dank der Verwendung von Fanola-Bioethanol die sauberste Bioethanol-Verbrennung überhaupt. Da die Flamme durch die Verbrennung von Ethanol-Dämpfen erzeugt wird, gibt es keinen direkten Kontakt zwischen dem Feuer und dem flüssigen Brennstoff, wodurch die Emission von Rauch, Ruß und Asche vermieden wird.)
- Bibliotheksbereich mit wandhohen Bücherschränken
- Masterbedroom mit bodentiefen Fenstern, Einbauschränk, Bad en Suite mit großem Waschtisch mit Unterschrank, Dusche und WC
- 2. Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern, WC en Suite, großer Einbauschränk
- Parkettböden, nur im Masterbedroom Teppichboden
- neue Trockenbauwände
- großzügiger Speicher in der Dachschräge
- Großer Balkon mit Glasboden, Edelstahlgeländer

#### SONSTIGES

- Öl-Heizung von 1994, neuer Brenner 2024, Öltank 10.000 Liter
- 2004 - 2009 Neugestaltung des Gartens u.a. mit Beleuchtung markanter Bäume

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Alles zum Standort

Vor der malerischen Kulisse der bayerischen Alpen liegt die Marktgemeinde Prien (ca. 10.000 Einwohner) am Westufer des Chiemsees. 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. Einheimische wie Touristen schätzen die ideale Verkehrsanbindung mit dem Auto oder Zug nach Salzburg und München. Die Hochschulstadt Rosenheim, das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Südostbayerns, ist nur etwa 24 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. Das hier angebotene Haus befindet sich in ruhiger Lage fußläufig (900 m) zum Chiemsee, in einem Gemeindeteil von Prien am Chiemsee. Entfernungen: Strandbad Schraml Prien ca. 1,7 km Sportboothafen Stippelwerft mit Liegeplätzen ca. 1 km Liegeplätze am Yachthotel ca. 2,1 km Rosenheim ca. 24 km Salzburg ca. 68 km München ca. 90 km Salzburg Flughafen ca. 62 km München Flughafen ca. 127 km

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 91.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 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.

Objektnummer: 25195017 - 83209 Prien am Chiemsee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Cornelia Král & Bernd Král

---

Bernauer Straße 23 Chiemsee  
E-Mail: [chiemsee@von-poll.com](mailto:chiemsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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