

Exposé

Einfamilienhaus in Prien

**Top-Einfamilienhaus in Seenähe gebaut mit Fa.
Pumpferbau ab Frühjahr 2026**



Objekt-Nr. OM-377971

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.315.000 €**

Ansprechpartner:

Ralf Kempter

Mobil: 0163 8907329

83209 Prien

Bayern

Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	510,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Carports	1
Zimmer	6,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	187,60 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig und mit viel Liebe zum Detail geplante Einfamilienhaus wird von einer renommierten, alteingesessenen Baufirma aus der Region realisiert. Der Baubeginn ist für das Jahr 2026 vorgesehen und steht für solide Bauqualität, Verlässlichkeit und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Die Architektur des Hauses überzeugt durch eine moderne, zeitlose Gestaltung und hebt sich deutlich von herkömmlichen Neubauten ab. Großzügige Fensterfronten schaffen lichtdurchflutete Wohnräume und sorgen gemeinsam mit den hohen Decken – ca. 2,60 m im Erdgeschoss und ca. 2,50 m im Obergeschoss – für ein offenes, angenehmes Raumgefühl. Auch das Dachgeschoss wird hell und großzügig ausgeführt und fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Für das Erd- und Obergeschoss stehen jeweils zwei durchdachte Grundrissvarianten zur Auswahl. So haben Käufer die Möglichkeit, den Wohnraum individuell an ihre Lebenssituation anzupassen – ideal für Familien, Paare oder auch als langfristig attraktive Kapitalanlage. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet den perfekten Rahmen, um gemeinsam zu kochen, Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen und besondere Momente zu genießen.

Die Grundrisse im Obergeschoss unterscheiden sich unter anderem durch die Lage des Balkons sowie die Anzahl der Badezimmer. Insgesamt stehen zwei bis drei hochwertig ausgestattete Bäder zur Verfügung. Diese sind mit eleganten Sanitärusername von Villeroy & Boch ausgestattet und verbinden zeitloses Design mit hohem Komfort. Edle Echtholz-Parkettböden im gesamten Haus verleihen den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Wohnfläche von ca. 40 m² und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich oder als weiteres Schlafzimmer. Ein Badezimmer im Dachgeschoss kann auf Wunsch gegen Aufpreis realisiert werden; sämtliche Anschlüsse für einen späteren Badausbau sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Das Haus erfüllt den Energiestandard A und überzeugt durch niedrige Energiekosten sowie ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Eine moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit hochwertigen, isolierenden Ziegeln sorgt für eine effiziente, umweltfreundliche und wirtschaftliche Energieversorgung – ganz ohne zusätzlichen Vollwärmeschutz.

Kaufpreis: 1.315.000,- €

Zum Kaufpreis kommen Technikraum, ein Carport-Stellplatz und ein Außenstellplatz

Gesamtwert der Zusatzleistungen: 25.000,- €

Ausstattung

Ausstattung und Bauausführung:

Gebaut wird ohne Keller, ist aber als Extra Option darstellbar.

- Massivbauweise mit ca. 36,5 cm dicken, hoch wärmegeämmten, keramischen Ziegeln.
- energetisch auf dem neuesten Stand (Energieeffizienzklasse A)
- durchdachter Grundriss mit bis zu drei Bädern möglich
- dreifach verglaste Fenster, innen in weiß, außen anthrazit (Farbton RAL 7021)
- Holz/Aluminium Fenster
- elektrische Rollläden (Farbton RAL 7021)- Videosprechanlage
- qualitative Parkett- sowie Fliesenböden

- Betontreppe mit Handlauf in Eichenholz
- hochwertige Badkeramik von Villeroy & Boch, Armaturen von Steinberg
- ein Technikraum sowie ein Carport und ein Stellplatz mit Vorbereitung zur Installation einer Wallbox kommen zum Kaufpreis hinzu in Höhe von 25.000,--€
- hochwertige Edelstahlleitungen
- energieeffiziente Luft-Wärmepumpe
- Leerrohre zur Installation einer PV Anlage vorhanden
- Kaminanschluss gegen Aufpreis möglich

Genaue Details können der Baubeschreibung entnommen werden, welche wir Ihnen mit dem Expose auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Terralpin Projektentwicklung und Wohnbau GmbH

Siedlerstr. 3

83052 Bruckmühl

Tel: 08062 9083215

Mob: 0163 890 7329

Lage

Mikrolage – Ruhiges Wohnen in Seenähe:

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und zugleich ruhigen Wohnlage, nur ca. 500 Meter vom Chiemsee entfernt und in unmittelbarer Nähe zu Fluss- und Naturflächen. Trotz der Seenähe liegt das Grundstück abseits des touristischen Trubels und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Es gibt keinen Durchgangsverkehr, was die Lage besonders angenehm und sicher macht.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und naturnaher Bebauung. Kurze Wege zum See, weitläufige Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Natur schaffen eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig ist der Ortskern von Prien in wenigen Minuten erreichbar, sodass alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem zur Verfügung stehen.

Diese Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und Nähe zur Infrastruktur macht die Lage sowohl für Familien mit Kindern, Ruhesuchende, Senioren und für Mieter äußerst attraktiv.

Makrolage – Lebensqualität mit „Dolce Vita“-Charakter:

Prien am Chiemsee, oft als das „Dolce Vita in Bayern“ bezeichnet, ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim mit rund 10.000 Einwohnern. Der anerkannte Luft- und Kneippkurort liegt direkt am Chiemsee und zählt zu den beliebtesten Wohn- und Urlaubsorten der Region.

Dank der hervorragenden Infrastruktur, der direkten Lage am See sowie der ganzjährigen Schiffsverbindungen zur Herren- und Fraueninsel genießt Prien eine hohe Bekanntheit und stabile Nachfrage als Wohn- und Lebensraum. Der Ort verbindet Tradition, Natur und moderne Lebensqualität auf besondere Weise.

Kulinarisch und kulturell bietet Prien sowie die gesamte Chiemsee-Region ein vielfältiges Angebot: von ausgezeichneten Restaurants – teilweise auf Sterne-Niveau – über gemütliche Biergärten direkt am See bis hin zu Konzerten, Theateraufführungen, Ausstellungen und

saisonalen Veranstaltungen. Der abwechslungsreiche Veranstaltungskalender sorgt das ganze Jahr über für ein lebendiges Ortsleben.

Auch sportlich und gesundheitlich ist Prien hervorragend aufgestellt. Wassersportarten wie Segeln und Surfen, Rad- und Wanderwege rund um den Chiemsee, Golf, Tennis, Reiten sowie zahlreiche Wintersportmöglichkeiten, insbesondere Langlaufloipen in traumhafter Naturkulisse, bieten ein breites Freizeitangebot. Das Erlebnisbad „Prienavera“ mit angeschlossenem Strandbad vereint Badespaß, Wellness und Erholung für alle Altersgruppen.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute medizinische Versorgung mit Krankenhäusern, Fachärzten und Apotheken sowie der umfassende Einzelhandel. Alle weiterführenden Schulen sind direkt vor Ort vorhanden, was Prien auch für Familien zu einem langfristig attraktiven Wohnort macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Nachtansicht - Südseite



Ansicht - Südseite

Exposé - Galerie



Wohnraum



Musterbad

Exposé - Galerie



Idee für DG Ausbau - optional



Ansicht Südseite