

Exposé

Doppelhaushälfte in Prien

Individuelles, A+ Energie Doppelhaus



Objekt-Nr. **OM-295053**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **899.000 €**

Mobil: 0176 32606378

83250 Prien
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	31.12.2024
Grundstücksfläche	289,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	49,80 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Doppelhaus in Massivbauweise befindet sich in einer begehrten, zentralen Lage in Prien am Chiemsee. Durch seine hochwertige Ausstattung und die raffinierte Anordnung der Häuser zueinander entsteht der Eindruck eines Einzelhauses, was Privatsphäre und Individualität vermittelt.

Einladend öffnet sich das Haus durch die östliche Haustüre in ein lichtdurchflutetes Erdgeschoss, das mit einem großzügigen Wohnraum und einer offenen Küche beeindruckt. Bodentiefe Fensterflächen verbinden nahtlos den Wohnbereich mit dem westlich gelegenen Garten, der mit einer weitläufigen Terrasse zum Verweilen einlädt. Von hier aus genießen Sie nicht nur sonnige Stunden, sondern auch einen herrlichen Blick auf die majestätische Kampenwand. Der liebevoll gestaltete Garten bietet dabei absolute Privatsphäre und ist pflegeleicht angelegt.

Das offene Wohnkonzept schafft Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und lassen viel Tageslicht herein. Ein vorgesehener Kamin verspricht zusätzliche Gemütlichkeit.

Im Erdgeschoss präsentiert sich zudem eine elegante, italienische Designerkeramik, die dem Haus einen mediterranen und edlen Touch verleiht. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche komplettiert diese Etage.

Eine schöne Holzterrasse führt in das Obergeschoss, wo drei helle Zimmer mit hochwertigem Holzparkett und ein exquisit gestaltetes Bad auf Sie warten. Das Designerbad umfasst eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche und ein WC & Bidet, während der hell gestrichene Sichtdachstuhl das großzügige Ambiente abrundet.

Im Untergeschoss bietet ein geräumiger Hobbykeller mit Tageslicht und Flächenheizung zusätzlichen Raum z.B. als Büro oder Gästezimmer. Ein weiterer Kellerraum als Lagerraum, sowie ein großer Heiz- und Hauswirtschaftsraum vervollständigen diese Etage.

Besonders hervorzuheben ist die besondere Heizung im Haus. Eine Wärmepumpe, versorgt die Räume mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen, die durch ein innovatives Fußboden- und Wandelemente System verteilt wird. Statt die Luft zu heizen, werden Flächen temperiert. Sie können klimatisch optimale Verhältnisse in der Raumluft erzielen. Keine trockene Luft und keinen Staub, was besonders Allergikern zugutekommt. Nicht nur eine gesunde, sondern zudem noch extrem energiesparende Art zu heizen.

Die gesamte Heizungsanlage inklusive Pufferspeicher wurde im Herbst 2021 erneuert und ist durch die erneuerte Technik noch effizienter.

Ausstattung

Das Haus eignet sich besonders für:

Pendler - Zug nach München und Salzburg

Kleine Familie mit max. 1 Kind

Für Paare, die eine bequeme und zentrale Wohnlage bevorzugen

Für Auswärtige als Zweitwohnsitz nahe See und Berge

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, bietet sich der Anbau eines Wintergartens an, sowie ggf. der Einbau von Zwischenebenen unter dem Dachstuhl im OG.

Der Bezug des Hauses ist eventuell auch schon vor dem 31.12.2024 möglich, im Falle eines vorzeitigen Auszuges, vertraglich sicher zum Jahresende.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Zentrale Lage, ruhige Wohnstraße/Sackgasse ohne Verkehr, in zweiter Reihe, mit gutem Abstand zur Hauptstraße, nur wenige Minuten zu Fuß zum Bahnhof, jedoch keinen Bahnlärm.

Schulen, auch die Waldorfschule, Geschäfte, Ärzte, Kino, Gaststätten sowie Parkanlagen, Kneippanlage mit Fitnessparcours ebenso fußläufig erreichbar. Chiemseeufer und Dampfersteg in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hereinspaziert

Exposé - Galerie



Raffinierte Einblicke



Wohnen mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnliches Bad EG

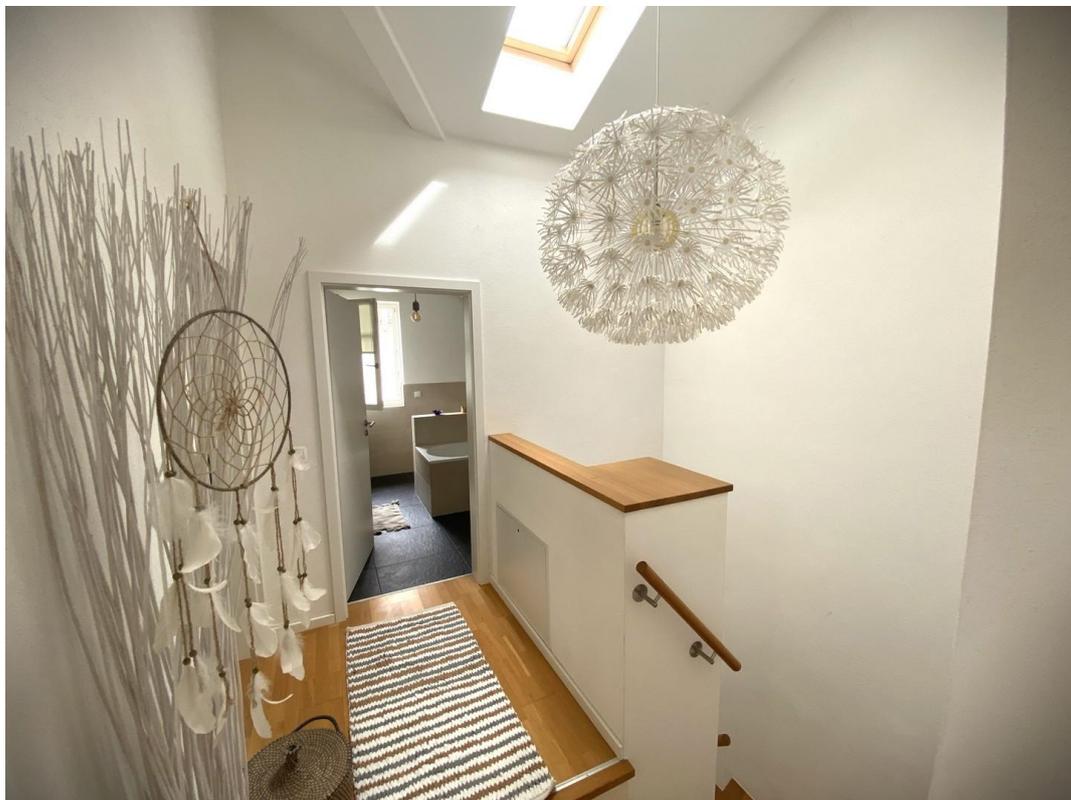


Bodengleiche Dusche EG

Exposé - Galerie



Küche



Oben im OG

Exposé - Galerie



Design Badezimmer im OG



WC & Bidet (gegenüber)

Exposé - Galerie



Großer Spiegel mit Ablage



Gemütliche Zimmer im OG

Exposé - Galerie



Blick aus OG Fenster

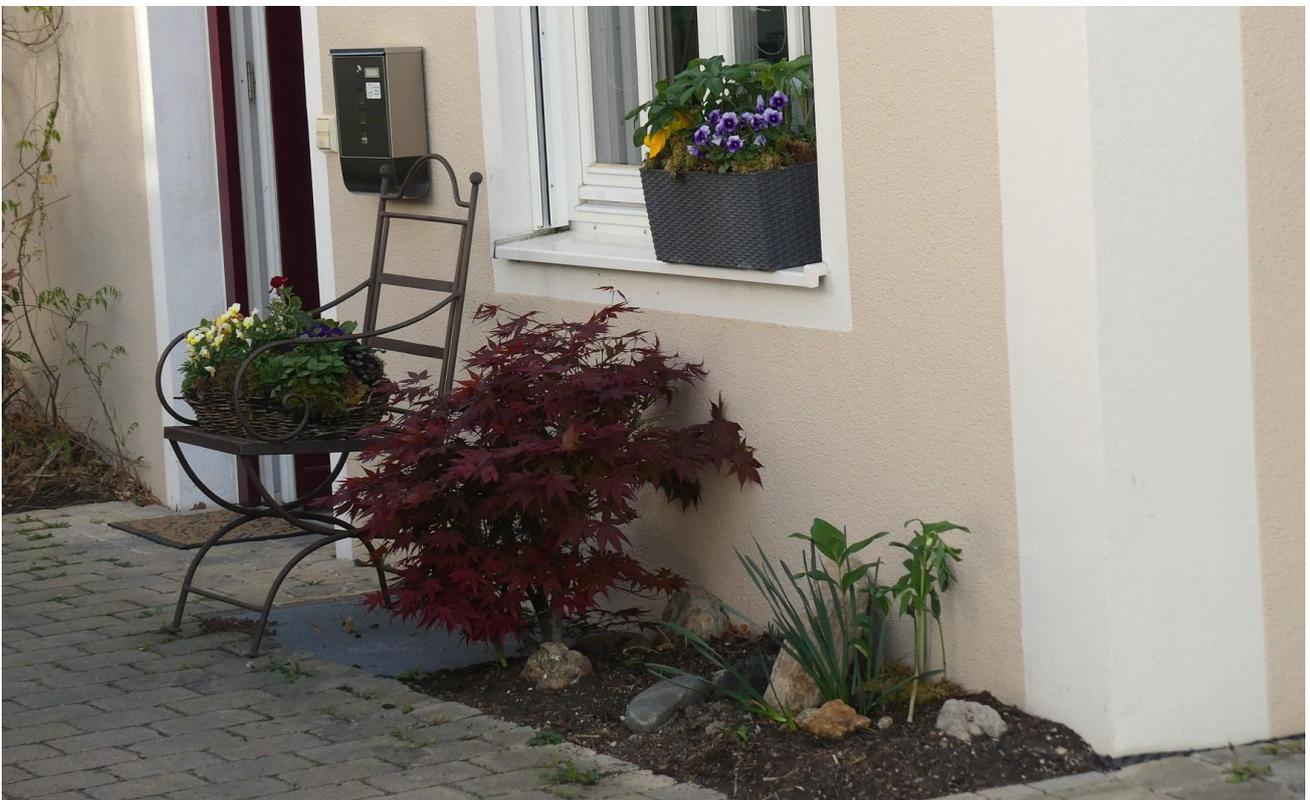


Wohnzimmer S/W Terrasse

Exposé - Galerie



Kampenwand Blick von Terrasse



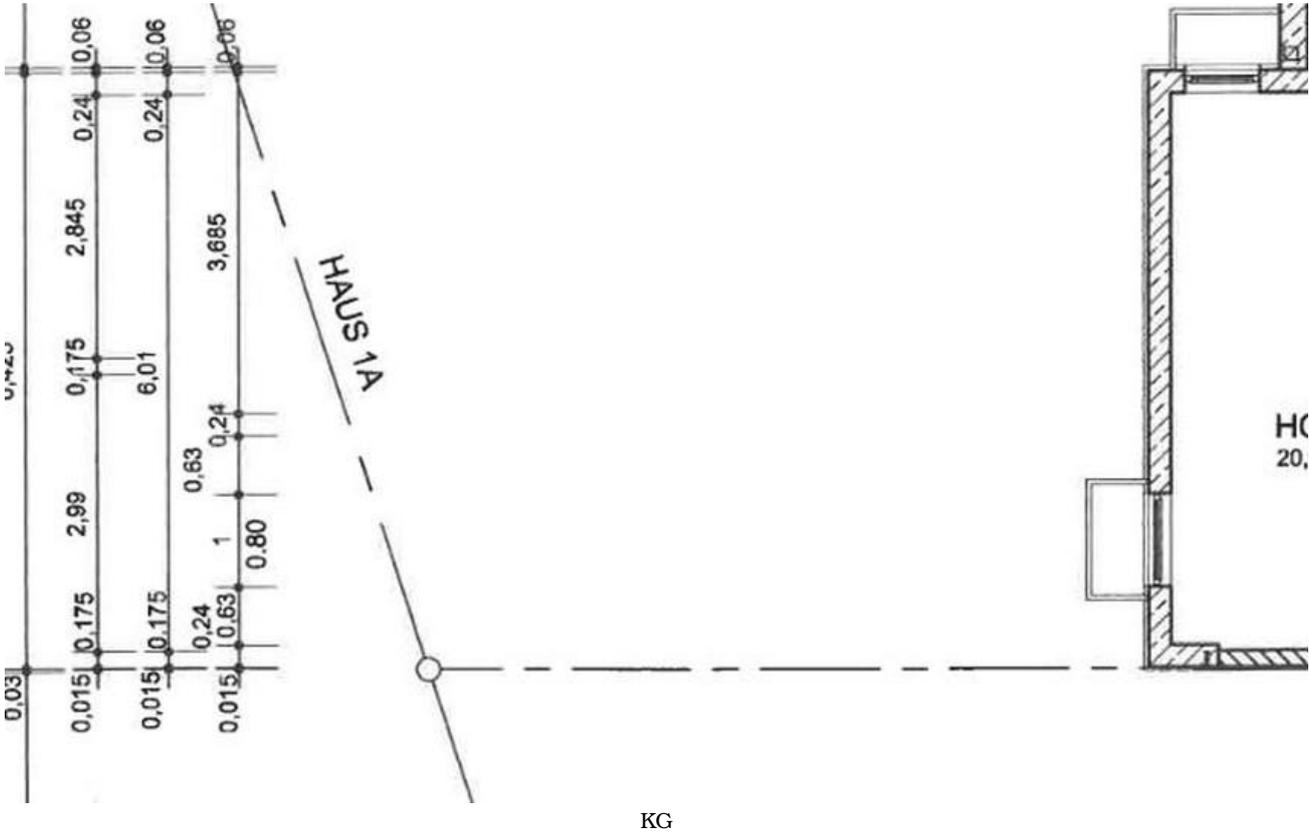
Impression vor dem Haus

Exposé - Galerie



Ein echtes Fundstück in Prien

Exposé - Grundrisse



KG