

# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR  
Scout-ID: 158206977



#### Ihr Ansprechpartner:

Hauser Immobilien GbR  
Frau Brigitte Hauser  
E-Mail: [immobilien@hausergmbh.de](mailto:immobilien@hausergmbh.de)  
Tel: +49 8031 2215738  
Mobil: +49 173 3778678  
Web: <http://www.team-hauser.eu>

Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	1.052,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	194,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1996
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	155,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1996
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4
Stufenloser Zugang:	Ja

Provision für Käufer: 2,38% inkl. MwSt.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer des notariellen Kaufpreises durch den Käufer zur Folge hat.

Diese ist fällig und zahlbar nach Vertragsabschluss.

Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe geschlossen.

# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



## Von-Scheffel-Straße 4

83209 Prien

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	301,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.990.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese attraktive Immobilie präsentiert sich mit einem individuellem Wohnkonzept in ruhiger zentrumsnaher Lage.

Das perfekt durchdachte Raumkonzept verleiht diesem Objekt eine luftige Atmosphäre im ganzen Haus mit viel Liebe zum Detail.

In dem idyllische Garten mit lauschigen Ecken kann man an einem der schönsten Flecken des oberbayerischen Chiemgaus einfach nur die Seele baumeln lassen und Lebensqualität pur genießen.

#### Erdgeschoss:

- \* einladende Wohndiele mit Kamin
- \* Wohnküche mit Einbauküche und Faltschiebetüre zur Terrasse
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Abstellraum
- \* Garderobe mit Einbauschränken
- \* Großzügiges Wohnzimmer mit Faltschiebetüre zur Terrasse
- \* Schlafzimmer mit Einbauschränken
- \* Badezimmer mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Treppenaufgang zur offenen Galerie und Einliegerwohnung (welche ebenso mit einem separaten Zugang zu erreichen ist)
- \* Offenes Wintergarten-Konzept über zwei Etagen verschafft ein besonders freies Raumgefühl

#### Obergeschoss:

\* Lichtdurchflutete offene Galerie mit Sichtdachstuhl und Faltschiebetüre zum Balkon mit herrlichem Blick auf den Herrnberg

- \* Einliegerwohnung mit großzügigem Wohn-/Schlafraum mit Balkon, kleine Küche mit Einbauküche, Diele mit Einbauschränken und Bad mit Dusche und WC

#### Kellergeschoss:

- \* Sauna mit Nassbereich und Ruheraum
- \* Werkstatt/Hobbyraum
- \* Haustechnikraum
- \* zwei Kellerräume
- \* Heizung
- \* Tankraum mit Fernwärmeanschluss

Die Doppelgarage mit elektrischen Toröffnern ist direkt mit dem Gebäude verbunden und ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zum Geräteraum und Garten.

Für Besucher bieten zwei Stellplätze vor dem Haus gute Parkmöglichkeiten.

### Ausstattung:

- \* Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Wintergarten
- \* Holzfenster teilweise mit Einbruchschutz
- \* Separater Eingang zur Einliegerwohnung
- \* Terrasse über gesamte Südseite
- \* elektrische Markise

- \* Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- \* Zentralstaubsauger
- \* Solnhofener Plattenbelag
- \* Parkettböden
- \* Fliesenböden
- \* Fußbodenheizung
- \* Holztüren
- \* Sauna mit Nassbereich und Ruheraum
- \* Doppelgarage
- \* 2 Außenstellplätze
- \* Video-Gegensprechanlage und Videoüberwachung
- \* Alarmanlage
- \* Öl-Zentralheizung (Bj. 1996) Fernwärmeanschluss im Gebäude
- \* Außenwasseranschlüsse auf Ost- und Südseite
- \* Hebeanlage im Kellergeschoss

### Lage:

Die top gepflegte, sehr ansprechende Immobilie befindet sich einer absolut ruhigen see- und zentrumsnahen Wohnlage.

Die Umgebung ist geprägt mit gepflegten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern mit eingewachsenen Gärten.

Der Bahnhof und das Zentrum von Prien sind nur ca. 800 m entfernt.

Vom Bahnhof Prien besteht eine ausgezeichnete Zugverbindung nach Rosenheim und München im Stundentakt.

Durch den vorhandenen Autobahnanschluss München-Salzburg-Kufstein bietet sich diese Wohnlage auch ideal für Pendler an. Prien am Chiemsee bietet außerdem vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten und hat einen ausgesprochenen hohen Erholungswert. medizinisch optimaler Versorgung. Der Freizeitwert ist enorm. In direkter Nähe lädt der Chiemsee zum Verweilen ein und die bayrischen Berge liegen ebenfalls "vor der Haustür".

Egal ob Sie das Golfspielen, Wandervergnügen, Skisport oder den Wassersport favorisieren, die unmittelbare Nähe zum Chiemsee, Simssee, den Bergen und zu umliegenden Golfplätzen bietet Ihnen ein grenzenloses Freizeitangebot. Die Kreisstadt Rosenheim (ca. 23 km), die Festspielstadt Salzburg (ca. 70 km) und die bayerische Metropole München (ca.80 km) sind mit Auto, Bus und Bahn bequem für einen Tagesausflug erreichbar.

### Sonstiges:

Wir bieten diese Immobilie im Alleinauftrag an. Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben, vereinbaren Sie bitte einen individuellen Termin mit uns, damit Sie sich von der Großzügigkeit und Attraktivität des Anwesens, dem herrlichen Garten und der optimalen Lage selbst überzeugen können.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises durchführen können.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und den uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen gemacht.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4

83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



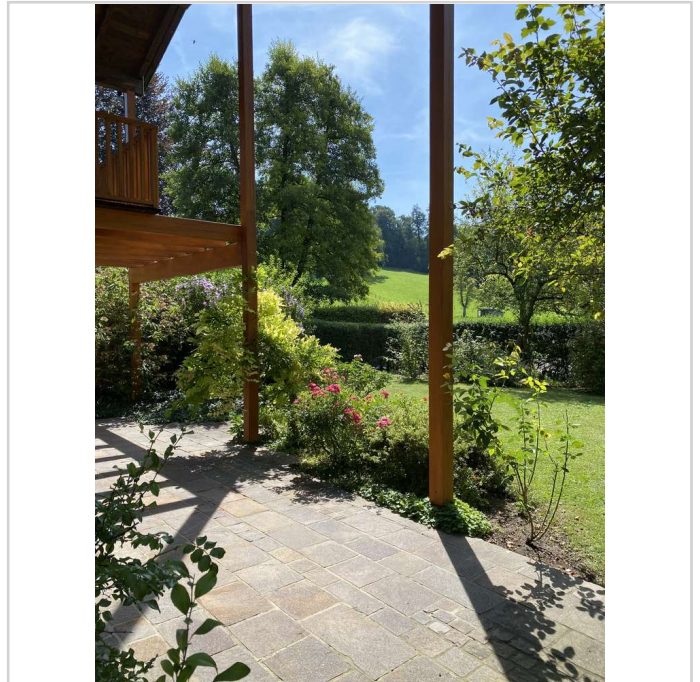
Hausansicht Süd (1)



Hausansicht Süd (2)



Blick auf den Herrnberg



Blick von der Terrasse



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4

83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



Hausansicht Ost



ELW separater Zugang



Hausansicht Nord



Hauseingang



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4

83209 Prien

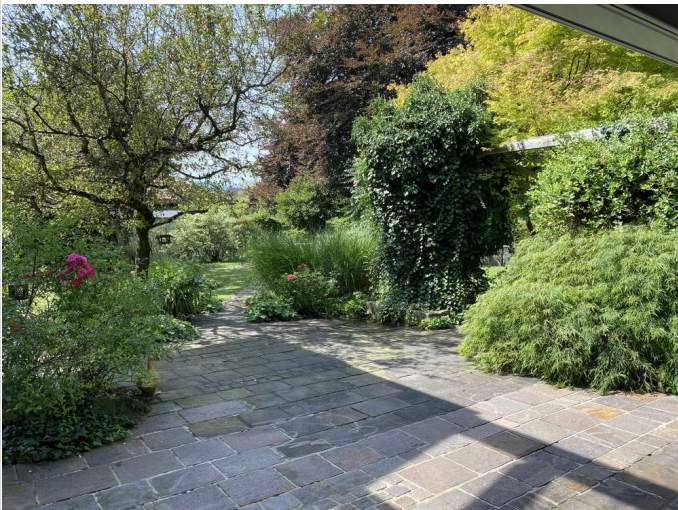
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



Garten (1)



Garten (2)



Garten (3)



Eingangsdiele

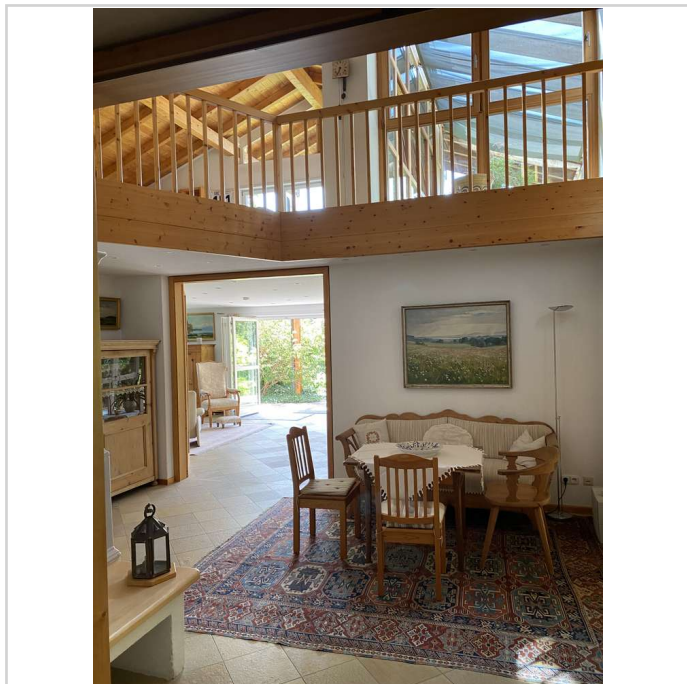


# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

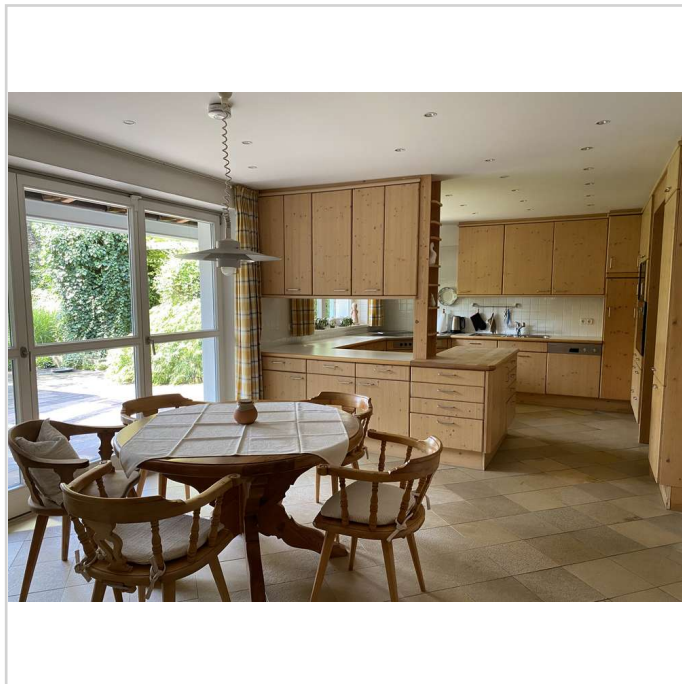


Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

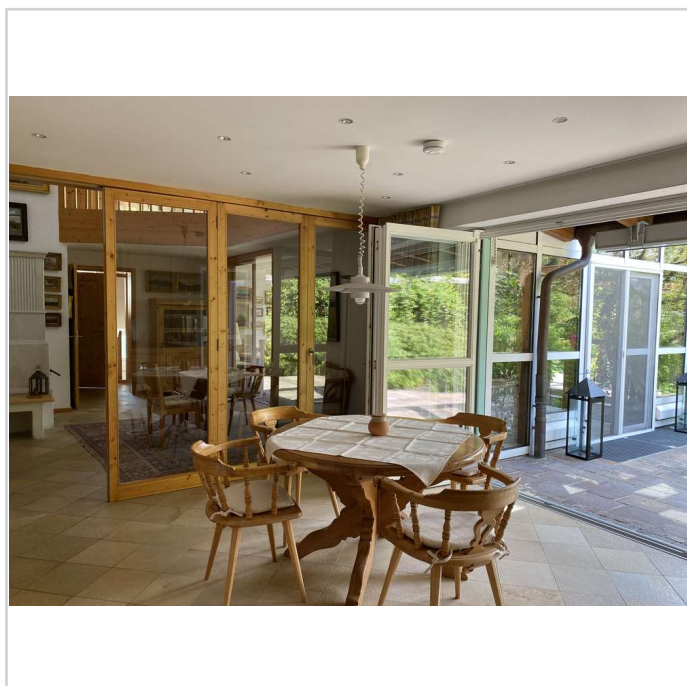
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



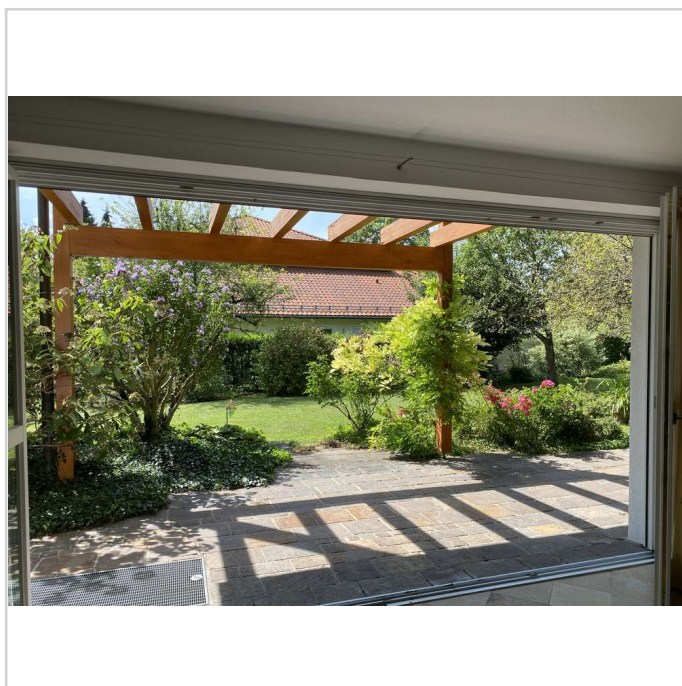
Offene Galerie



Wohnküche



Faltschiebetüre



Terrasse Wohnküche (1)



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



Elektrische Markise



Terrasse Wohnküche (2)



Wohnzimmer (1)



Wohnzimmer (2)



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



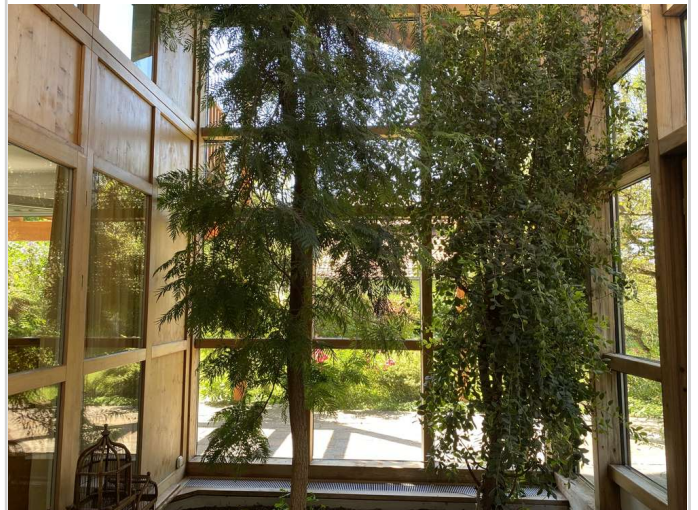
Terrasse Wohnzimmer (1)



Terrasse Wohnzimmer (2)



Zugang Wintergarten



Wintergarten



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

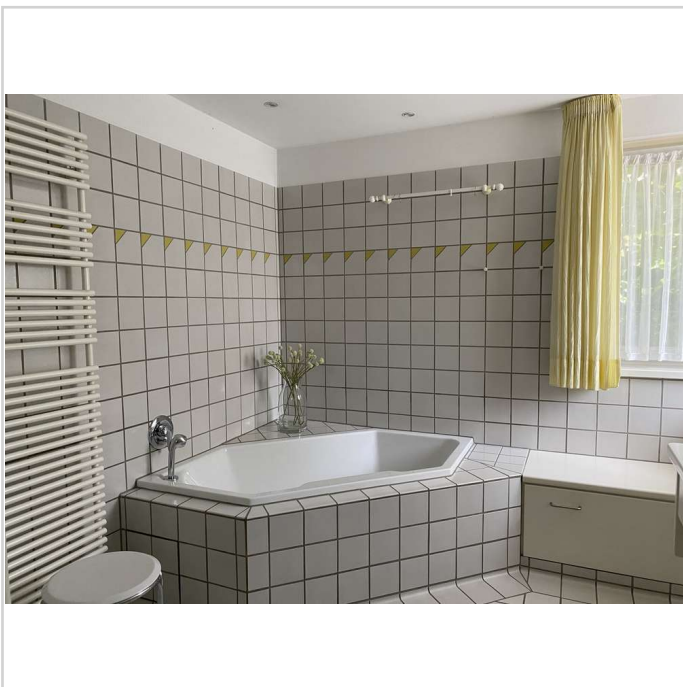
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



Schlafzimmer



Bad (1)



Bad (2)



Bad (3)



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4

83209 Prien

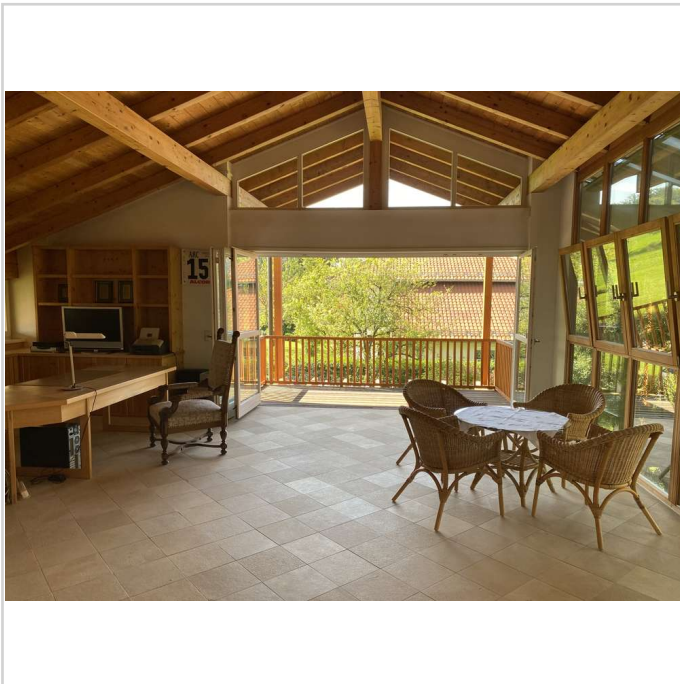
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



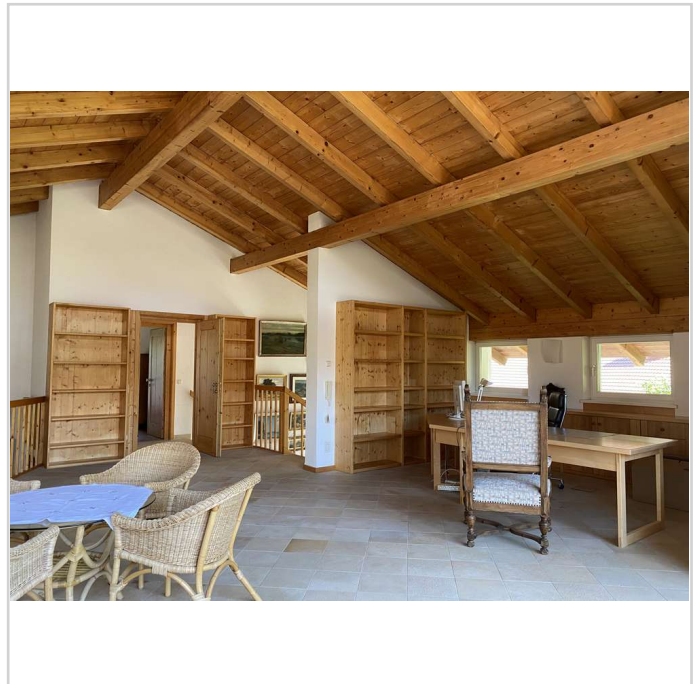
Gäste-WC



Treppenaufgang OG



Galerie



Galerie (2)



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



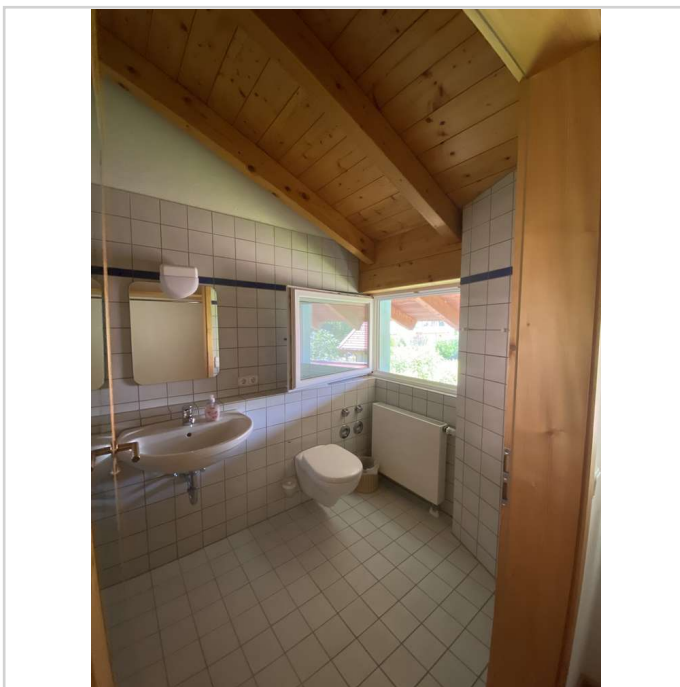
ELW (1)



ELW (2)



ELW Einbauküche



ELW Bad (1)



# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



ELW Bad (2)



Sauna



Dusche Saunabereich



Saunabereich

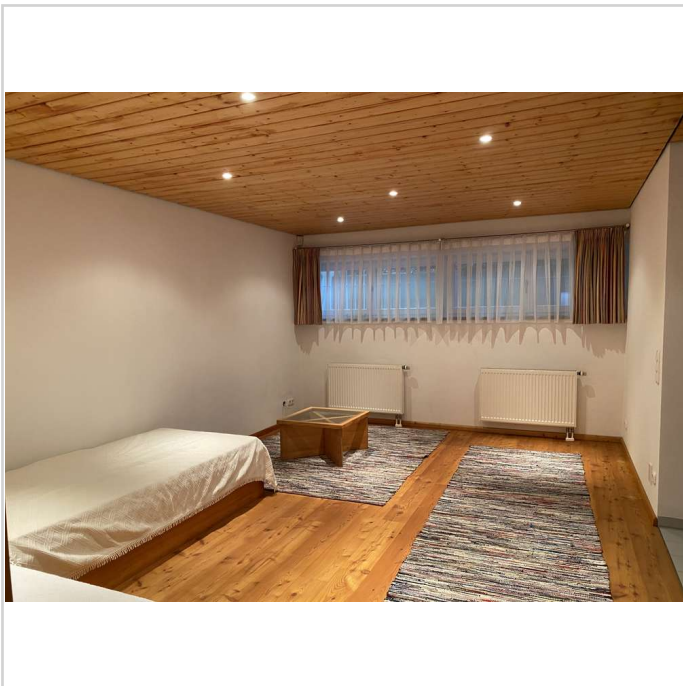


# Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage

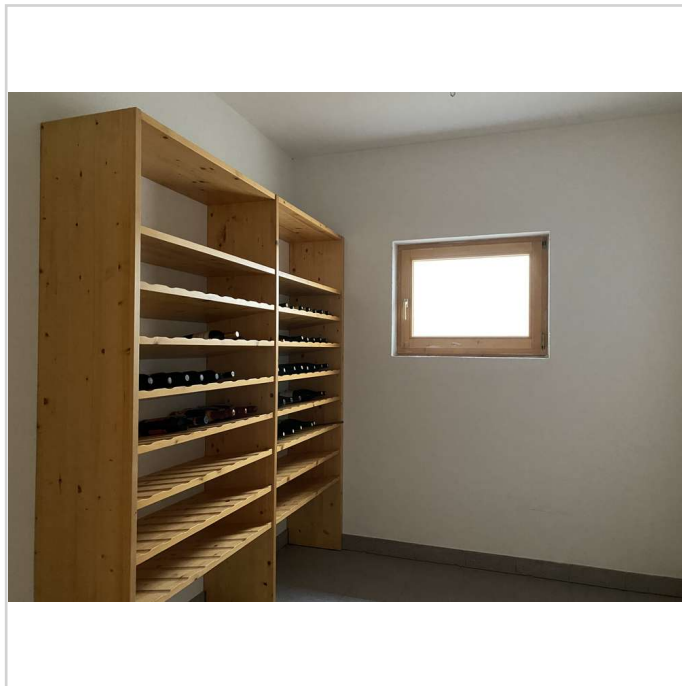


Von-Scheffel-Straße 4  
83209 Prien

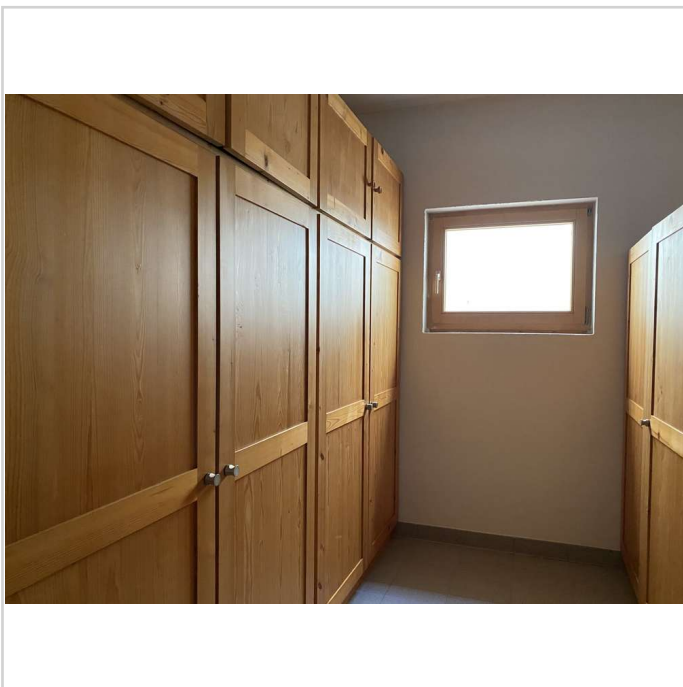
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR



Ruheraum Saunabereich



Kellerraum 1



Kellerraum 2



## Individuelle lichtdurchflutete Villa mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage



Von-Scheffel-Straße 4

83209 Prien

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 301,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.990.000,00 EUR

