

Die erste Seite ist aufgeschlagen.



MÜNCHEN · CHIEMSEE
Immobilien

EXPOSÉ



3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und 3 Stellplätzen

Goethestraße 1 · 83209 Prien am Chiemsee

20262206

Garten-Sondernutzungsrecht · Kellerraum Nr. 3 · Tiefgaragenstellplatz 2 Außenstellplätze



MÜNCHEN · CHIEMSEE
Immobilien

Objektüberblick



Hausansicht

Objektdaten

Zimmer	3
Wohnfläche	ca. 98 m ²
Kaufpreis Whg	650.000 EUR
Tiefgarage	25.000 EUR
2 Außenstellplätze	je 10.000 EUR
Kaufpreis gesamt	695.000 EUR
Bezug	sofort
Hausgeld	500€
Provision *	3,57%

Kontakt

Sara Rass

München Chiemsee Immobilien

sara.rass@muenchen-chiemsee.com

+49 160 990 613 98

* 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat eine provisionspflichtigen Maklervvertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektdaten

Schon die Grundkonzeption dieser Wohnung überzeugt: ein großzügiger Wohn- und Essbereich, zwei gut nutzbare Zimmer, eine angenehme Erdgeschosslage und der direkte Bezug zu Terrasse und Garten schaffen ein Wohngefühl, das in dieser zentralen Lage von Prien am Chiemsee nur selten verfügbar ist. Besonders reizvoll ist die Kombination aus ruhiger Wohnlage, privatem Außenbereich und sehr guter innerörtlicher Anbindung. Das Garten-Sondernutzungsrecht, der Kellerraum, der Tiefgaragenstellplatz sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze verleihen dem Objekt einen besonderen Nutzwert.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten. Laut Gutachten präsentiert sich das Objekt in einem baujahresgemäßen, gepflegten Zustand mit überdurchschnittlichem Ausstattungsstandard. Die Wohnung ist bezugsfrei und eignet sich damit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung & Highlights

- ca. 98 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- 3-Zimmer-Wohnung
- Terrasse mit direktem Gartenbezug
- Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC mit Bidet
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 3
- zwei Außenstellplätze Nr. 1 und Nr. 3
- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 8 Einheiten
- Fassade 2023 neu gestrichen
- bezugsfrei zum Bewertungsstichtag

Außenbereich und Garten

Privater Rückzugsraum mit Terrasse und Gartenanteil



Garten



Gartenansicht



Terrasse



Wohnanlage

Das bestehende Garten-Sondernutzungsrecht verleiht der Wohnung eine Qualität, die weit über eine klassische Eigentumswohnung hinausgeht. Die Terrasse und der zugeordnete Gartenanteil schaffen einen angenehmen privaten Außenbereich – ideal zum Entspannen, Essen im Freien oder als geschützter Rückzugsort im Alltag.

Die Wohnung ist überwiegend nach Südost/Ost ausgerichtet. Dadurch entsteht ein freundliches Wohngefühl mit direktem Bezug ins Grüne. Gerade in Verbindung mit der ruhigen Anliegerstraße und der zentralen Lage in Prien am Chiemsee bietet der Außenbereich einen besonderen Mehrwert.

Wohnen und Raumgefühl

Großzügiger Wohnbereich mit Gartenbezug und viel Potenzial



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Badezimmer

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur Terrasse schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Raumaufteilung ist funktional und alltagstauglich:

Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine halboffene Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Die Ausstattung wird im Gutachten als überdurchschnittlich beschrieben. Gleichzeitig bietet die Wohnung Raum für individuelle Gestaltung – ideal für Käufer, die eine gepflegte Substanz mit persönlichen Wohnideen verbinden möchten.

Grundrisse

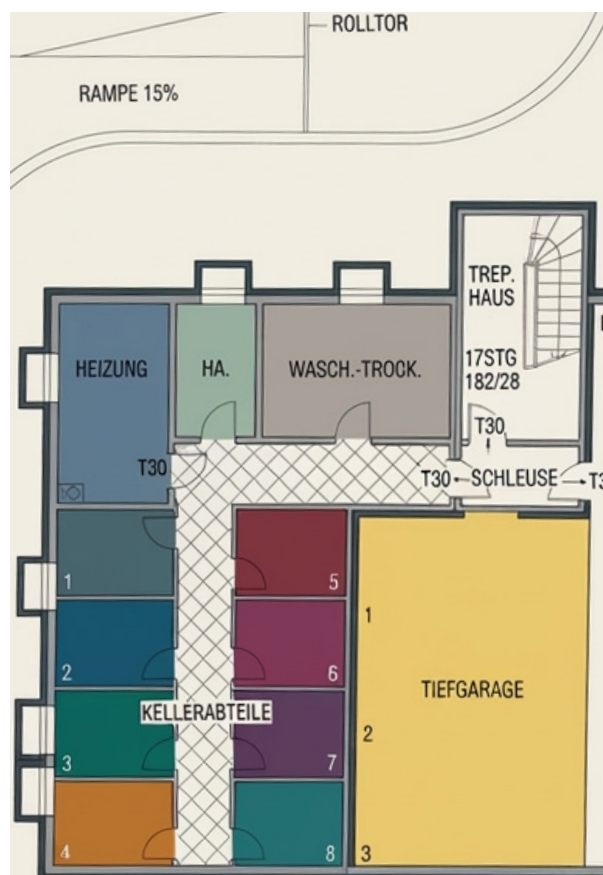
Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Gartenanteil, Keller und Stellplätzen



WOHNFLÄCHEN – LEGENDE

Wohnen / Essen	33,3 m ²	WC	3,0 m ²
Küche	6,4 m ²	Bad	9,0 m ²
Kinderzimmer	12,6 m ²	Abstell	1,8 m ²
Schlafzimmer	17,0 m ²	Südterrasse ½	4,7 m ²
Flur	10,6 m ²	Gesamtwohnfläche	98,4 m²
		Gartenanteil	ca. 266,1 m ²

Grundriss



Untergeschoss

Zuordnung laut Plan

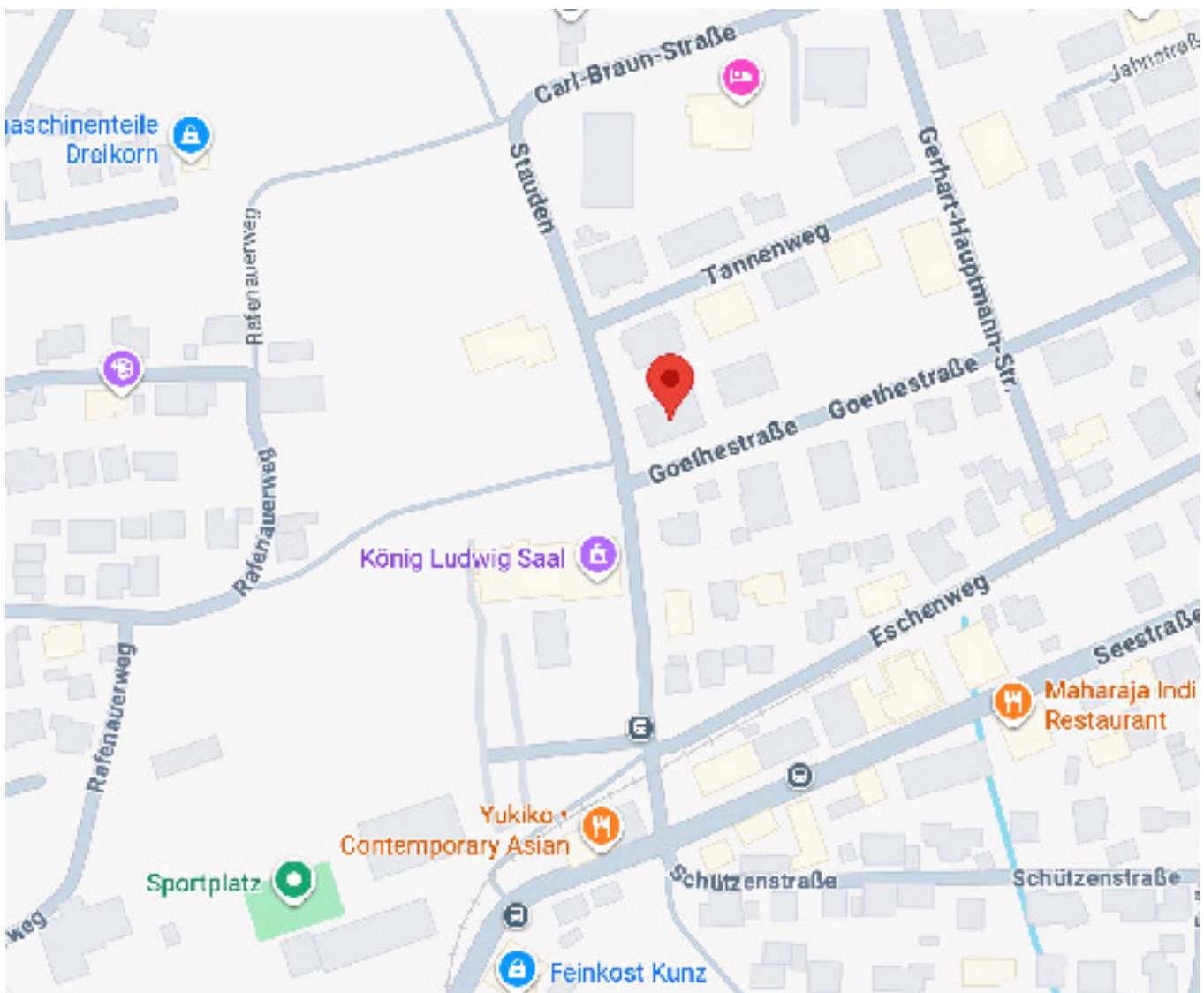
- Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss
- Terrasse mit Gartenanteil
- Kellerraum Nr. 3
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 3
- Außenstellplätze Nr. 1 und Nr. 3

Lage

Zentrale und ruhige Wohnlage in Prien am Chiemsee

Prien am Chiemsee zählt zu den attraktivsten Wohnorten der Region. Die Lage verbindet hohe Wohnqualität, sehr gute Infrastruktur und einen außergewöhnlichen Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Die Goethestraße befindet sich in einer ruhigen, innerörtlichen Wohnlage. Der Bahnhof Prien am Chiemsee ist laut Gutachten rund 800 m entfernt, die Ortsmitte mit Rathausplatz nur ca. 350 m. Gleichzeitig bietet die Nähe zum Chiemsee einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Auch die Anbindung Richtung München, Rosenheim und Salzburg ist ein klarer Standortvorteil.



Lage

Kontakt

Wir sind ein Vater-Tochter-Team mit Leidenschaft für Immobilien zwischen München und Chiemsee. Erfahrung, Vertrauen und ein gutes Gespür für Menschen und Werte prägen unsere Arbeit. Persönlich, ehrlich und engagiert.



Ihre Ansprechpartner

Sara Rass
München Chiemsee Immobilien

E-Mail
sara.rass@muenchen-chiemsee.com

Telefon
+49 160 990 613 98

Hanspeter Rass
München Chiemsee Immobilien

E-Mail
immobilien@muenchen-chiemsee.com