

Bad Reichenhall

# Geschmackvolle Wohnung mit charmantem Ambiente in bester Ortslage

Número de propiedad: 23102015



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

PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## De un vistazo

Número de propiedad	23102015
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 70 EUR (Alquilar)

Precio de compra	580.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 97 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	119.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.06.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

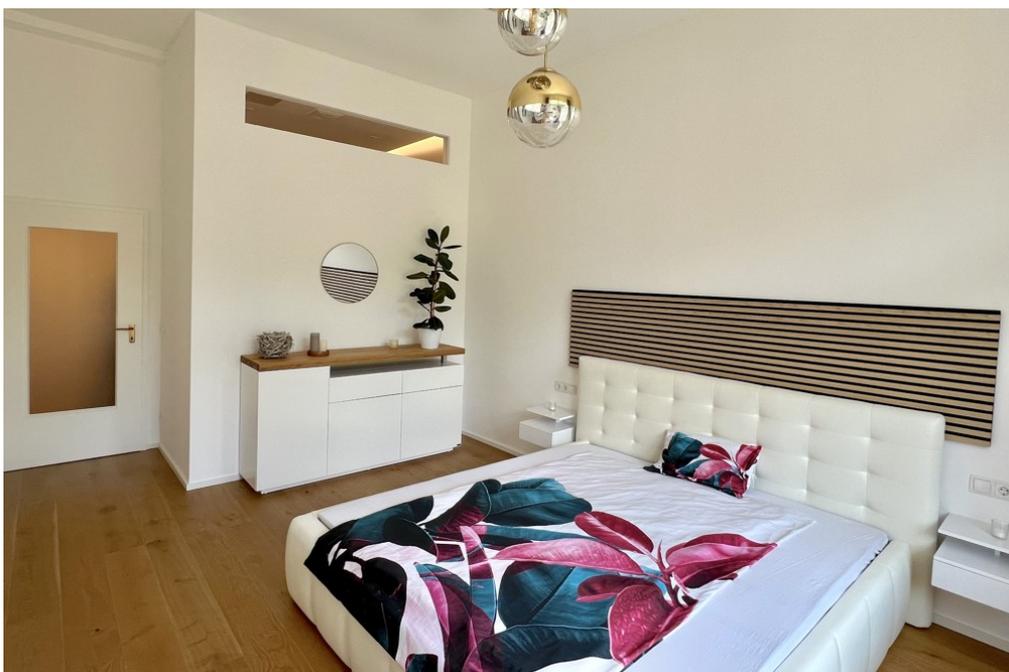
Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man in a light blue shirt and khaki pants shaking hands with a woman in a dark blue blazer and light-colored skirt. They are standing on the steps of a building entrance. A large smartphone is overlaid on the right side of the image, displaying a real estate valuation app interface. The app shows a map of the property location, a bar chart, and a 'Marktpreis' (Market Price) section. The market price is listed as 594.594€, with a confidence level of 'niedrig' (low). Below this, the price per square meter is shown as 4.158€.

Item	Value	Change
Marktpreis	594.594€	+0.58% VS 03/21
Marktpreisschätzung	4.158€	+0.58% VS 03/21

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Una primera impresión

Diese aufwändig renovierte Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 1900 bietet eine Wohnfläche von etwa 90 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über drei Zimmer sowie ein neuwertiges Badezimmer. Zwei Balkone mit fantastischem Bergblick bieten zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien. Beim Betreten der Wohnung fühlt man sich sofort von den hellen Räumen und den hohen Decken beeindruckt. Die gute Raumaufteilung schafft einen angenehmen Wohnbereich mit viel Platz für individuelle Gestaltung. Die hochwertige Ausstattung verleiht der Immobilie einen gehobenen Charakter. Durch die umfassenden Sanierungsarbeiten ist der Zustand der Immobilie einwandfrei. Die Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend und bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe. Die Lage ist auch ideal für Familien, da sich Schulen und Kindergärten in der Umgebung befinden. Insgesamt bietet diese Wohnung mit ihren 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, den drei Zimmern, dem Badezimmer und den beiden Balkonen eine ideale Kombination aus Größe, Lage, Raumverteilung und Ausstattung.

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Detalles de los servicios

Die gesamten technischen Einrichtungen wurden im Zuge der Luxussanierung erneuert. Absolute Highlights der einzigartigen Wohnung sind die weiten Lichtachsen und die repräsentativen Raumhöhen sowie die herrlichen Ausblicke in die Fußgängerzone mit unmittelbarer Nähe zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs.

weitere Highlights:

- lichtdurchflutetes Wohnambiente
- Balkonzugänge im Schlafzimmer und im Wohn- und Essbereich
- neue Elektrik im stark gehobenen Standard
- elegante und neue Bodenbeläge aus Echtholz, stammend von einem regionalen Hersteller
- stilvolle neue Bäder mit Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- Tiefgarage mit optionalem Stellplatz (Miete 70,00 EUR/monatlich)

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Todo sobre la ubicación

Diese top sanierte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Cafés, Restaurants und vieles mehr sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Für einen Besuch in der Rupertustherme reicht eine kurze Auto- oder Radfahrt. Ebenfalls hervorzuheben ist die optimale medizinische Versorgung direkt am Ort. Hier finden Sie eine große Auswahl an Fachärzten, Kliniken und Allgemeinpraxen. Nicht zuletzt auch durch die nur wenige Autominuten entfernte weltbekannte österreichische Festspielstadt Salzburg hat Bad Reichenhall eine außerordentliche Wohnattraktivität, ohne jedoch das hohe Preisniveau Salzburgs übernommen zu haben. Durch die Nähe zu Salzburg ist die Region ausserdem an einem internationalen Flughafen angeschlossen. Klimatisch hat Bad Reichenhall eine bevorzugte Lage im Saalachtal mit der umgebenden Bergwelt. Zu erwähnen ist die älteste Kabinen-Seilbahn Deutschlands auf den Predigtstuhl, sowie der Gebirgsstock des Hochstaufen, der Bad Reichenhall nach Norden hin abschirmt.

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número de propiedad: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 País de Berchtesgadener  
E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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