

Bad Reichenhall

# Reserviert - Modernisiertes neuwertiges Haus mit besonderen Extras und Bergpanorama

Número de propiedad: 24102003



PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145,59 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

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

Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## De un vistazo

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 24102003                                       |
| Superficie habitable  | ca. 145,59 m²                                  |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                              |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                                 |
| Habitaciones          | 5                                              |
| Dormitorios           | 4                                              |
| Baños                 | 2                                              |
| Año de construcción   | 2000                                           |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 795.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | como nuevo                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 0 m²                                                                  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón     |

Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | GAS                            |
| Certificado energético válido hasta | 09.08.2032                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final       | 80.80 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética | C                      |

Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad





Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad

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

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man and a woman in professional attire standing outdoors. A large smartphone is overlaid on the right side of the image, displaying a real estate valuation app. The app interface includes a map, a list of properties, and a detailed view of a specific property. The detailed view shows the market price, a confidence score, and a price per square meter.

**Marktpreis**

Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 594.594 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 666.600 € liegen.

Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig

**594.594€**

Marktpreis-schätzung +0.58% VS Q3 21

**4.158€**

Preis / m² +0.58% VS Q3 21





Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad





Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad





Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine großzügige, modernisierte Doppelhaushälfte in malerischer Lage von Bad Reichenhall. Die Haushälfte befindet sich auf einem ca. 246 m² großen Grundstück mit großer Terrasse inklusive Markise und bietet eine ideale Wohnfläche für Familien oder Paare. Mit insgesamt fünf Zimmern, zwei Badezimmern, jeweils ausgestattet mit Dusche, Wanne und Bidet, und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im vollunterkellerten Untergeschoss, in dem sich eine Sauna mit Dusche, sowie ein derzeit als Arbeitszimmer genutzter Raum befinden, besteht ausreichend Platz für die Verwirklichung individueller Bedürfnisse. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 2000 und ist somit in einem neuwertigen Zustand. Im Jahr 2023 wurde das Haus zuletzt modernisiert und präsentiert sich somit in einem zeitgemäßen Stil. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt. Das Highlight des Hauses ist die hochwertige offene Einbauküche, die mit sämtlichen modernen Geräten ausgestattet ist. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gemeinsame Mahlzeiten genießen. Des Weiteren bietet das Haus durch einen Keller in weißer Wanne Hochwasserschutz, sowie ein elektrisches Garagenrolltor für die übergroße Garage mit Gartenzugang. Sämtliche Fenster sind mit einer Active Coating Anti Ultra Feinstaubbeschichtung für Allergiker versehen, um eine gesunde Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Zudem wurden Bodenbeläge, Fenster und Fliesen im Jahr 2010 erneuert. 2023 wurde das Haus von außen und innen inklusive der Fassade gestrichen. Alle Fenster im Haus sind mit Fensterrollläden ausgestattet, die sowohl den Sichtschutz als auch die Verdunkelung ermöglichen. Die Lage der Immobilie ist ideal für Naturliebhaber und bietet eine malerische Umgebung. Bad Reichenhall bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Skifahren in den umliegenden Bergen. Zudem verfügt die Stadt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Insgesamt präsentiert sich die großzügige Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien und Paare, die eine moderne und gut ausgestattete Immobilie suchen. Das Haus besticht durch seine hochwertige Ausstattung, den neuwertigen Zustand und die malerische Lage. Seien Sie herzlich eingeladen, diese Immobilie zu besichtigen und Ihr zukünftiges Zuhause zu entdecken!

Número de propiedad: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in sehr gepflegter und zugleich ruhiger Gegend von Bad Reichenhall unweit des Thumsees. Die Fußgängerzone von Bad Reichenhall liegt nur wenige Autominuten vom Haus entfernt. Dementsprechend sind alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe des Hauses vorhanden. Nicht zuletzt auch durch die nur wenige Autominuten entfernte weltbekannte österreichische Festspielstadt Salzburg hat Bad Reichenhall eine außerordentliche Wohnattraktivität. Durch die Nähe zu Salzburg ist die Region ausserdem an einen 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: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)