

Bad Reichenhall

Geschmackvolle Wohnung mit charmantem Ambiente in bester Ortslage

CODICE OGGETTO: 23102015



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23102015
Superficie netta	ca. 90 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Garage, 70 EUR (Affitto)

Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 97 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	119.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

La proprietà

**Immobilienbewertung –
exklusiv und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man and a woman shaking hands in front of a building. A smartphone is overlaid on the right side, displaying the Von Poll Immobilien app interface. The app shows a map of the area, a list of properties, and a detailed valuation for a specific property.

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

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

Una prima impressione

Diese aufwändig renovierte Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 1900 bietet eine Wohnfläche von etwa 90 m². 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 m² Wohnfläche, den drei Zimmern, dem Badezimmer und den beiden Balkonen eine ideale Kombination aus Größe, Lage, Raumverteilung und Ausstattung.

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

Dettagli dei servizi

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 Bedarfes.

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)

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com