

Bad Reichenhall

# Geräumige und sonnige Wohnung mit drei Balkonen und Tiefgaragenstellplatz in Bestlage

Objektnummer: 25102006



KAUFPREIS: 378.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Auf einen Blick

Objektnummer	25102006
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	378.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	134.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie





Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Die Immobilie



Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 89 Quadratmetern Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Genießen Sie das urbane Leben in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bad Reichenhall in unmittelbarer Nähe zum Kurpark. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der großzügigen Raumaufteilung und dem gepflegten Zustand begeistert sein. Die hohen Decken schaffen ein angenehmes Raumgefühl und die zahlreichen Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Das Schlafzimmer verfügt über Fenster mit elektrischen Jalousien. Dadurch lässt sich der Lichteinfall individuell regulieren und es sich für eine angenehme Nachtruhe sorgen. Besonders hervorzuheben sind die drei Balkone, die Ihnen zu jeder Tageszeit einen Platz an der Sonne bieten. Ob Frühstück im Freien, ein entspannter Nachmittag mit einem Buch oder ein gemütlicher Abend mit Blick auf den Kurpark – hier finden Sie immer den richtigen Ort zum Verweilen. Die vorhandene Einbauküche präsentiert sich ebenfalls in einem gepflegten Zustand und ist im Preis inbegriffen. Zwei Bäder bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, das andere verfügt über eine Dusche – perfekt für die individuelle Nutzung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über einen Tiefgaragenstellplatz, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum im Keller, einen Fahrradabstellraum sowie einen Aufzug, der das Erreichen der Wohnung erleichtert. Innerhalb der Wohnung wurden in den letzten Jahren keine relevanten Modernisierungen vorgenommen. Diese sollten entsprechend in den nächsten Jahren nach und nach eingeplant werden. Außerhalb der Wohnung wurde zuletzt die Tiefgarage umfangreich saniert sowie sämtliche Balkone des Hauses. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als attraktive und gemütliche Immobilie, die durch ihre gute Raumaufteilung und die vielfältigen Annehmlichkeiten überzeugt. Die zentrale Lage und die gepflegte Umgebung machen sie zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

**Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall**

## Alles zum Standort

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet liegt in einer sehr gepflegten und zugleich ruhigen Gegend von Bad Reichenhall unweit des Kurgartens. Die Fußgängerzone von Bad Reichenhall liegt nur wenige Fußminuten 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, ohne jedoch das hohe Preisniveau Salzburgs übernommen zu haben. 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.

Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 134.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 25102006 - 83435 Bad Reichenhall

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land  
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)