

Bayerisch Gmain

# Schöne Etagenwohnung in ruhiger Lage mit herrlicher Bergaussicht und viel Natur.

Property ID: 25102003



**PURCHASE PRICE: 278.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## At a glance

Property ID	25102003
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	278.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	95.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.02.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property





Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## The property



Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## A first impression

Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> optimalen Wohnkomfort und einen gelungenen Grundriss für Paare oder kleine Familien. Gelegen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1989, präsentiert sich die Immobilie in einem guten Zustand, der langfristig angenehmes Wohnen verspricht. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das durch eine Südsüdostausrichtung lichtdurchflutete Wohnzimmer, besticht durch einen gemütlichen Erker und bietet direkten Zugang zum Balkon. Dieser lädt mit seinem Bergpanorama zum Verweilen in privater Atmosphäre ein und ist ebenfalls vom Hauptschlafzimmer zugänglich. Ein besonderes Highlight des Wohnzimmers ist der Kachelofen mit neuem Einsatz, der für behagliche Wärme an kälteren Tagen sorgt und der Wohnung einen ganz eigenen Charme verleiht. Die Zentralheizung sorgt dabei für eine angenehme Grundtemperatur in der gesamten Wohnung. Das Badezimmer ist funktional und zweckdienlich gestaltet. Die Ausstattung der Wohnung entspricht normaler Qualität und bietet die Möglichkeit, mit überschaubaren Renovierungsarbeiten eine persönliche Note einzubringen. In absehbarer Zeit wäre es empfehlenswert einige Glasscheiben zu erneuern, sowie teilweise Fußböden in der Wohnung aufzufrischen. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Abstellraum im Keller. Ein weiterer Vorteil ist der beheizte Dachbodenraum, der weitere Nutzfläche bietet. Die Lage innerhalb eines kleinen Mehrfamilienhauses gewährleistet eine angenehme Nachbarschaft und sorgt für eine persönliche und ruhige Wohnatmosphäre. Trotz des gepflegten Zustands lassen die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen Raum für Ihre persönliche Gestaltung und individuelle Anpassung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Wohnung selbst zu überzeugen.

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## All about the location

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten und ruhigen Gegend von Bayerisch Gmain. Das Zentrum von Bad Reichenhall ist entweder mit dem Fahrrad oder mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Dementsprechend sind alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie eine gute medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe des Hauses vorhanden. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch die 2005 erstellte Rupertustherme, die den Bewohnern ganzjährig einen hohen Erholungswert bietet. Ebenso verfügt Bayerisch Gmain über eigene Einkaufsmöglichkeiten inkl. eines Edeka Centers. 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 die Umgebung 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.

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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 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.

Property ID: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)