

Bayerisch Gmain

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

CODE DU BIEN: 25102003



PRIX D'ACHAT: 278.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25102003	Prix d'achat	278.000 EUR
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1989	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

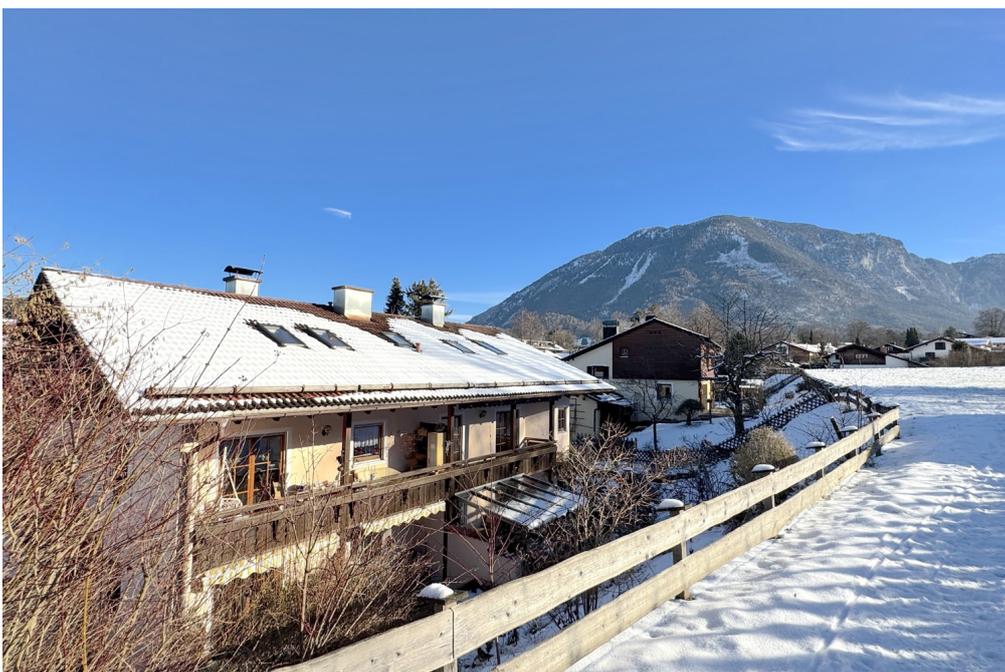
CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	95.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



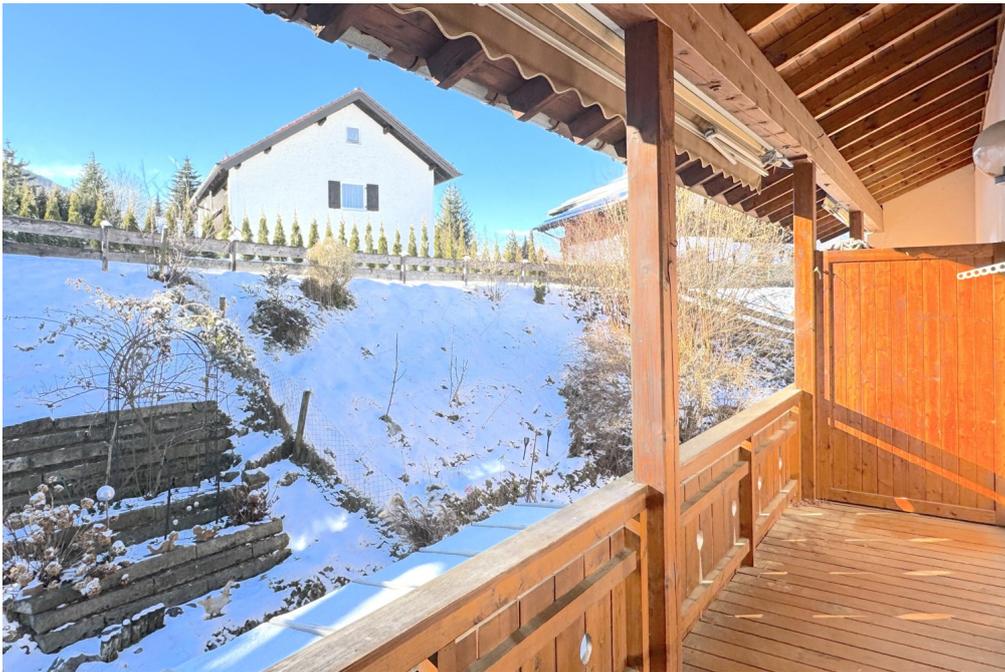
CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25102003 - 83457 Bayerisch Gmain

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 La région de Berchtesgaden

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)