

**Bad Reichenhall**

# Zentral gelegene Wohnung mit Bergblick und Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26102007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52,65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall**

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

Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## At a glance

Property ID	26102007	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 52,65 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2026
Year of construction	1993	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	85.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## The property



Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## The property



Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## The property



Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## The property



Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## The property



Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall

## The property



**Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall**

## A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52,65 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 1993 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Parteien. Sie liegt im 3. Obergeschoss, wobei sich hier nur ein einziger Wohnungseingang befindet und Sie so absolute Ruhe genießen – ein bemerkenswerter Vorteil für alle, die Privatsphäre und eine ungestörte Wohnatmosphäre schätzen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küche, sowie einem Badezimmer und einer Diele. Der Wohnraum bietet dank seiner Lage einen schönen Ausblick und lädt zum Verweilen ein. Somit ist die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare bestens geeignet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zusätzlich einen extra Wasseranschluss für eine Waschmaschine – ein Pluspunkt für alle, die Wert auf Komfort und Funktionalität im Alltag legen.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der dazugehörige Tiefgaragenplatz. Die gesamte Tiefgarage wurde 2023 umfassend saniert und erfüllt somit aktuelle Anforderungen an Sicherheit und Komfort. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil. Außerdem steht ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Wer keine eigene Waschmaschine besitzt, kann neben dem bereits erwähnten Anschluss im Badezimmer auch den Waschraum im Keller nutzen – so haben Sie maximale Flexibilität für Ihre Hausarbeit.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist ihre zentrumsnahe Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote

sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten somit eine ausgezeichnete Infrastruktur. Trotz der zentralen Lage ist ein Blick auf die Berglandschaft möglich, was das städtische Wohnen mit Natur in Einklang bringt.

Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall**

## All about the location

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet liegt in einer zentralen und zugleich ruhigen Gegend von Bad Reichenhall.

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.

Das gastronomische Angebot rund um das Stadtzentrum bietet eine breite Palette an Restaurants, Cafés und Bars, die sowohl kulinarische Vielfalt als auch eine gehobene Atmosphäre vermitteln. Diese Vielfalt trägt zur Attraktivität des Standorts bei und spricht eine anspruchsvolle Kundschaft an. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in nahegelegenen Parks, Sportanlagen und kulturellen Einrichtungen runden das Profil ab und fördern eine hohe Lebensqualität.

Für Investoren bietet Bad Reichenhall mit seiner soliden Infrastruktur, der zentralen Lage und dem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten eine vielversprechende Perspektive. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, stabiler Nachfrage und einem ausgewogenen Mix aus Wohn- und Versorgungsangeboten schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung Ihrer Immobilieninvestition.

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.

**Property ID: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall**

## Other information

**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: 26102007 - 83435 Bad Reichenhall**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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