

Bad Reichenhall

Geschmackvolle Wohnung mit charmantem Ambiente in bester Ortslage

????????? ??????????: 23102015



www.von-poll.com

????? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?? ??? ??????

???????? ?????????	23102015	???? ?????	580.000 EUR
????????	ca. 90 m²	????????	??????
???????????? ??	???????? ?? ?? ????????	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	????????	??????
???????????? ??	2	????????	??????
????????	1	????????	ca. 97 m²
???? ?????????	1900	????????	WC ?????????, ????????
????? ?????????	1 x ?????, 70 EUR (????????)		

??????? ?????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	GAS	??????	119.00 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	19.06.2028	?????????? ??????????	
???? ??????????	??????	?????????? ??????????? ??????????	D

???????? ??: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



???????? ??: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



???????? ?????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



???????? ?????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????

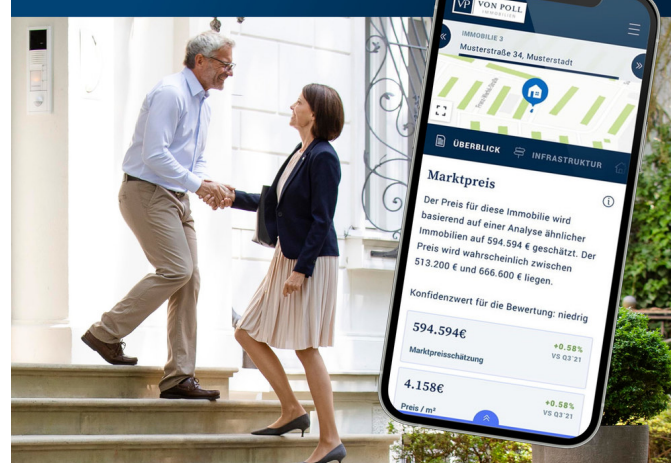


???????? ?????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

?? ????????

**Immobilienbewertung –
exklusiv und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



The smartphone screen displays the Von Poll Immobilien app interface. At the top, it shows 'IMMOBILIE 3' and 'Musterstraße 34, Musterstadt'. Below this is a map view. The main section is titled 'Marktpreis' and contains the following text: '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.' Below this, it states 'Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig'. The app also shows two price points: '594.594€' with a change of '+0.58%' and '4.158€' with a change of '+0.58%'. The bottom of the screen shows 'Preis / m²' and 'VS 02 21'.

??????? ?????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

???????????????? ???? ??????????

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)

??????? ?????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

????? ?????????????

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.

???????? ?????: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martin Althaus

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com