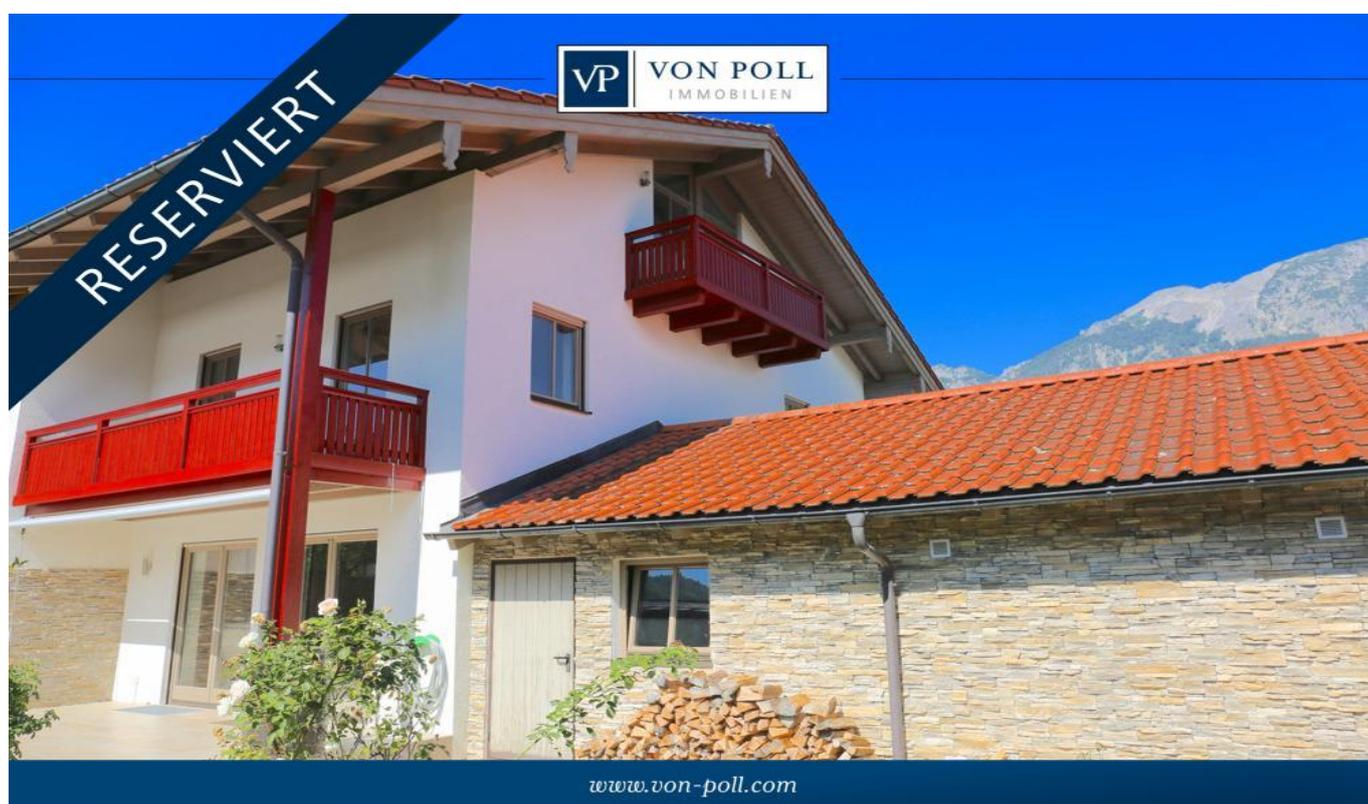


Bad Reichenhall

# Reserviert - Modernisiertes neuwertiges Haus mit besonderen Extras und Bergpanorama

CODICE OGGETTO: 24102003



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,59 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 246 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24102003
Superficie netta	ca. 145,59 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

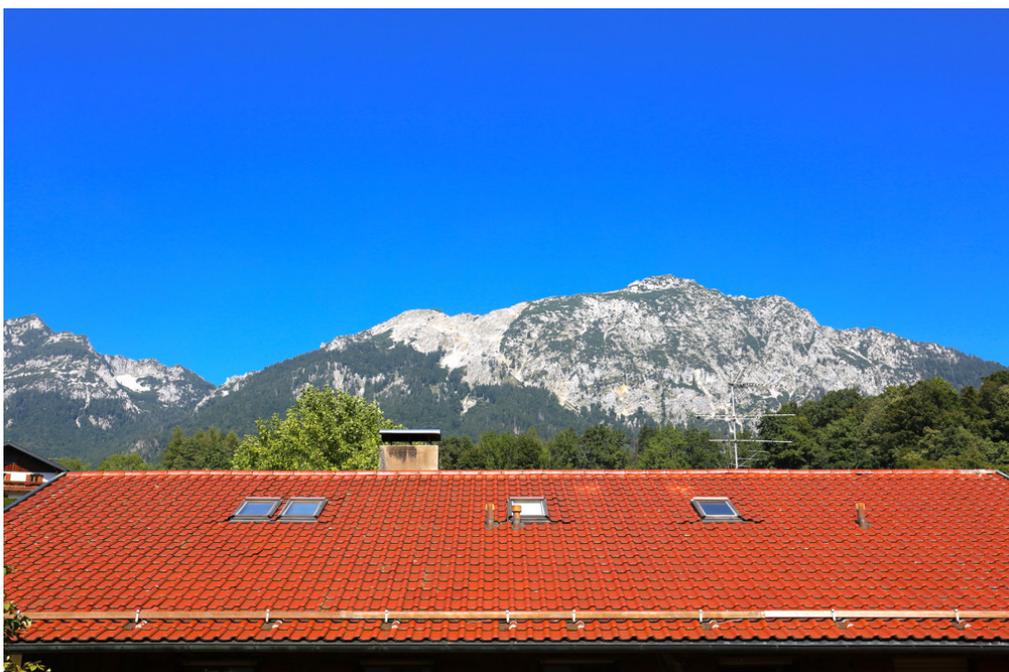
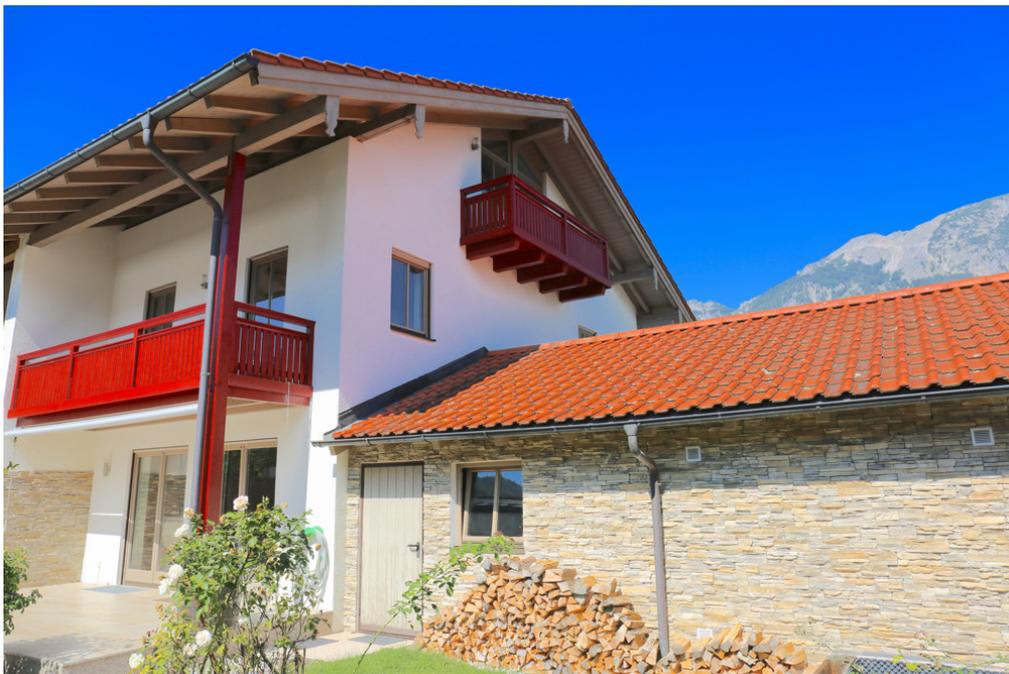
CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo finale di energia	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.08.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà

**Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN

IMMOBILIE 3  
Musterstraße 34, Musterstadt

MARKTPREIS

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. Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig

594.594€ +0.58%  
Marktpreisschätzung VS 03 21

4.158€ +0.58%  
Preis / m² VS 03 21



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige, modernisierte Doppelhaushälfte in malerischer Lage von Bad Reichenhall. Die Haushälfte befindet sich auf einem ca. 246 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit großer Terrasse inklusive Markise und bietet eine ideale Wohnfläche für Familien oder Paare. Mit insgesamt fünf Zimmern, zwei Badezimmern, jeweils ausgestattet mit Dusche, Wanne und Bidet, und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im vollunterkellerten Untergeschoss, in dem sich eine Sauna mit Dusche, sowie ein derzeit als Arbeitszimmer genutzter Raum befinden, besteht ausreichend Platz für die Verwirklichung individueller Bedürfnisse. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 2000 und ist somit in einem neuwertigen Zustand. Im Jahr 2023 wurde das Haus zuletzt modernisiert und präsentiert sich somit in einem zeitgemäßen Stil. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt. Das Highlight des Hauses ist die hochwertige offene Einbauküche, die mit sämtlichen modernen Geräten ausgestattet ist. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gemeinsame Mahlzeiten genießen. Des Weiteren bietet das Haus durch einen Keller in weißer Wanne Hochwasserschutz, sowie ein elektrisches Garagenrolltor für die übergroße Garage mit Gartenzugang. Sämtliche Fenster sind mit einer Active Coating Anti Ultra Feinstaubbeschichtung für Allergiker versehen, um eine gesunde Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Zudem wurden Bodenbeläge, Fenster und Fliesen im Jahr 2010 erneuert. 2023 wurde das Haus von außen und innen inklusive der Fassade gestrichen. Alle Fenster im Haus sind mit Fensterrollläden ausgestattet, die sowohl den Sichtschutz als auch die Verdunkelung ermöglichen. Die Lage der Immobilie ist ideal für Naturliebhaber und bietet eine malerische Umgebung. Bad Reichenhall bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Skifahren in den umliegenden Bergen. Zudem verfügt die Stadt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Insgesamt präsentiert sich die großzügige Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien und Paare, die eine moderne und gut ausgestattete Immobilie suchen. Das Haus besticht durch seine hochwertige Ausstattung, den neuwertigen Zustand und die malerische Lage. Seien Sie herzlich eingeladen, diese Immobilie zu besichtigen und Ihr zukünftiges Zuhause zu entdecken!

**CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in sehr gepflegter und zugleich ruhiger Gegend von Bad Reichenhall unweit des Thumsees. Die Fußgängerzone von Bad Reichenhall liegt nur wenige Autominuten 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

CODICE OGGETTO: 24102003 - 83435 Bad Reichenhall

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)