

Bad Reichenhall

## Geschmackvolle Wohnung mit charmantem Ambiente in bester Ortslage

Número da propriedade: 23102015



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

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Numa vista geral

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Número da propriedade  | 23102015                       |
| Área                   | ca. 90 m²                      |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita   |
| Quartos                | 3                              |
| Quartos                | 2                              |
| Casas de banho         | 1                              |
| Ano de construção      | 1900                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem, 70 EUR (Arrendar) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 580.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 97 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda                                                   |

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Dados energéticos

|                                   |                               |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia                  | GAS                           |
| Certificado Energético válido até | 19.06.2028                    |
| Aquecimento                       | Gás                           |

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 119.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética | D                                 |

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## O imóvel



Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## O imóvel



Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## O imóvel



Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## O imóvel



Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## O imóvel

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

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man and a woman shaking hands in front of a building. A smartphone is overlaid on the right side, displaying a real estate valuation app interface. The app shows a map of the property location, a table of market prices, and a confidence score.

| Item                | Value    | Change |
|---------------------|----------|--------|
| Marktpreis          | 594.594€ | +0.58% |
| Marktpreisschätzung | 4.158€   | +0.58% |

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Uma primeira impressão

Diese aufwändig renovierte Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Jahr 1900 bietet eine Wohnfläche von etwa 90 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, den drei Zimmern, dem Badezimmer und den beiden Balkonen eine ideale Kombination aus Größe, Lage, Raumverteilung und Ausstattung.

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Detalhes do equipamento

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)

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 23102015 - 83435 Bad Reichenhall

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1 Terra Berchtesgadener  
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)