Bad Reichenhall

Repräsentative & luxuriös sanierte Wohnung mit TG-Stellplatz in zentraler Lage Bad Reichenhalls

Objektnummer: 26102019



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Auf einen Blick

Objektnummer	26102019
Wohnfläche	ca. 151 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	115 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

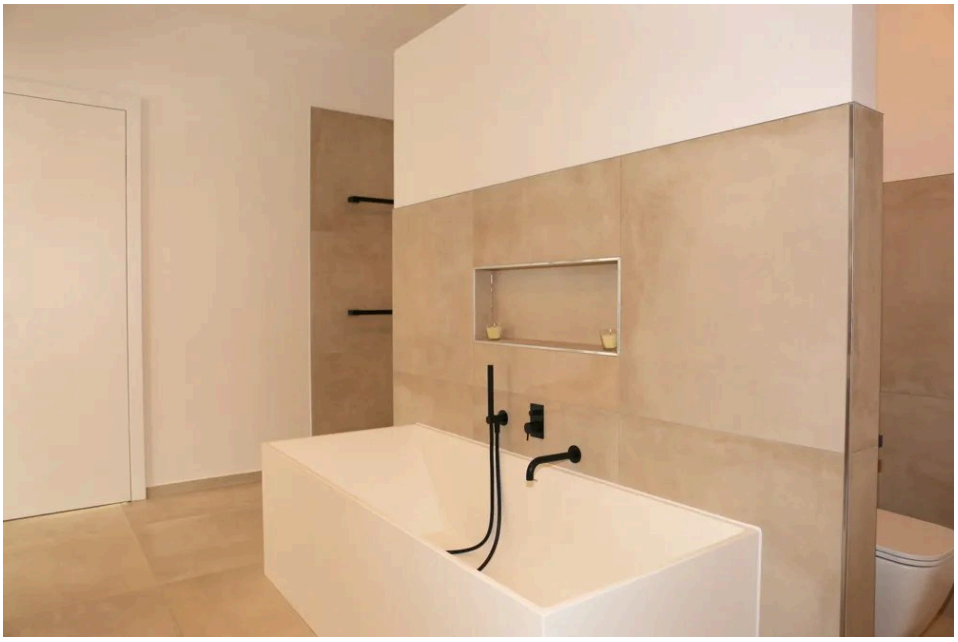
Die Immobilie

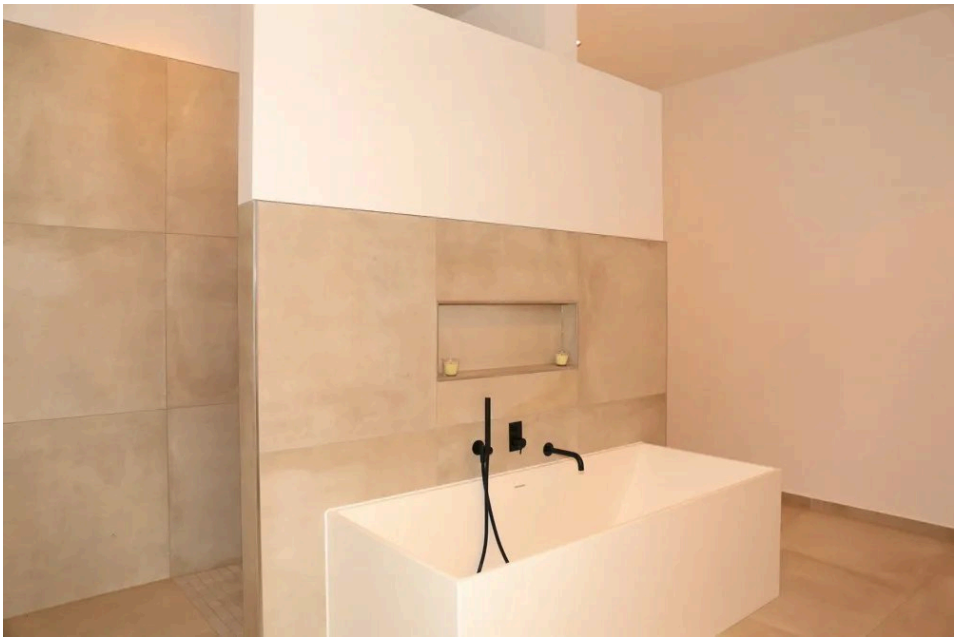




Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

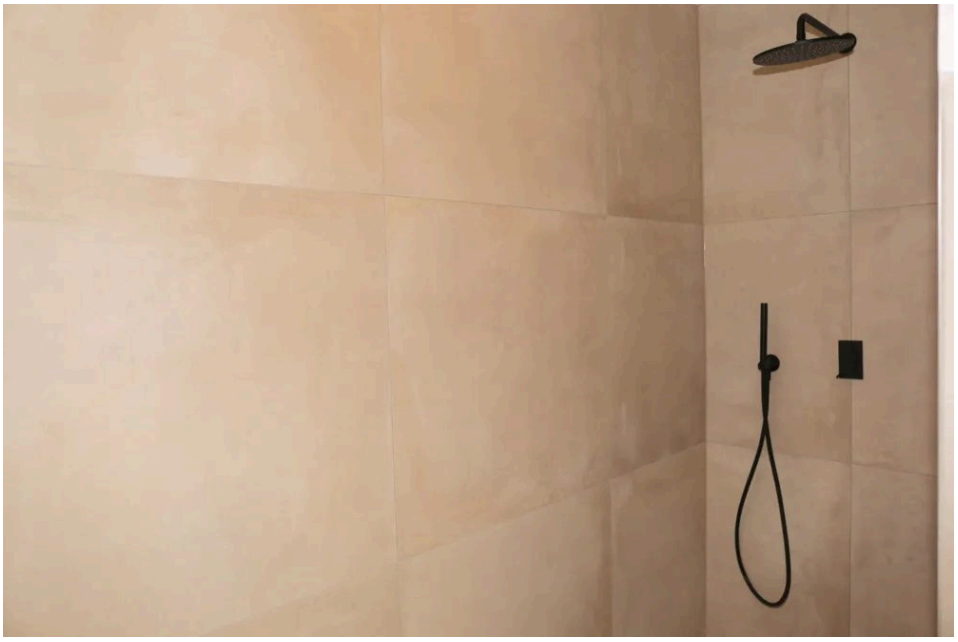
Die Immobilie

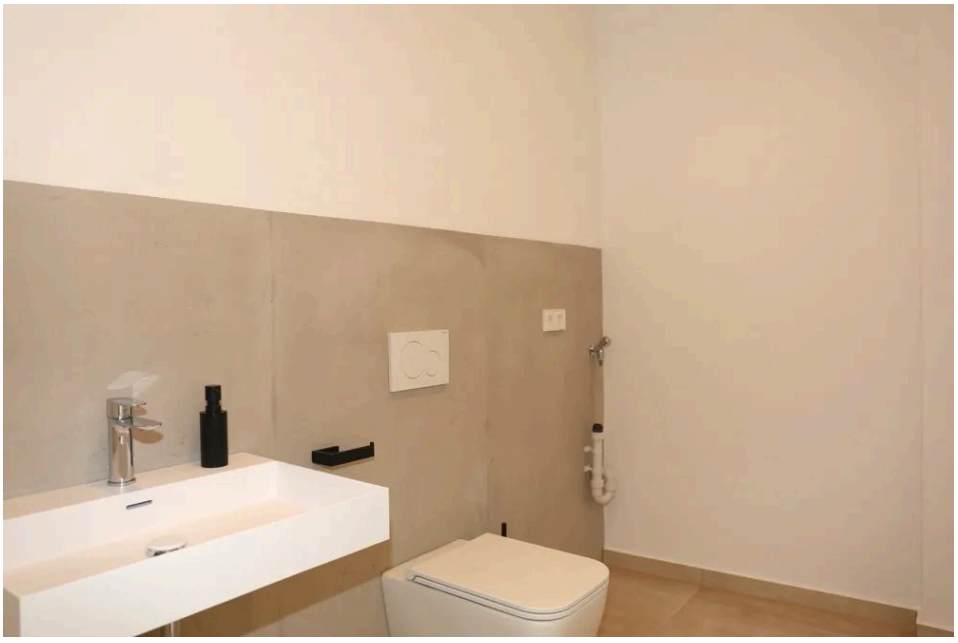




Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 2020 luxussanierte, barrierefreie Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Wohn-und Geschäftshauses und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca.151 m². In zentraler Nähe von nur 100 m befindet sich die Fußgängerzone im Zentrum von Bad Reichenhall.

Ein großzügiges Raumgefühl empfängt einen bereits beim Eintreten. Die Kombination aus weiten Lichtachsen, der repräsentativen Deckenhöhe von 2,90 Metern und dem Einfall des Tageslichts durch bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich verleiht der Wohnung eine einladende Offenheit. Das offene Wohnkonzept schafft fließende Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen, wobei der Blick von fast jeder Stelle aus ins Grüne schweifen kann. Die beiden Balkone erweitern die Wohnfläche nach draußen und laden dazu ein, die unterschiedlichen Tageszeiten unter freiem Himmel zu erleben.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn-Ess-Kochbereich mit rund 71m² , dessen großzügige Fensterfronten jede Stunde des Tages in ein anderes Licht tauchen. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und cleveren Details wie ausfahrbaren Apothekerschränken fügt sich harmonisch in das Ambiente ein. Die Arbeitsflächen aus dunklem Stein setzen einen eleganten Akzent, während die reduzierte, geradlinige Gestaltung der Fronten mit viel Stauraum und modernen Armaturen den zeitgemäßen Anspruch unterstreicht. Ein anschließender Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Raum zur Lagerung.

Drei Zimmer bieten flexibel nutzbare Rückzugsorte. Die Räume wirken durch die großen Fenster und das helle Echtholzparkett besonders freundlich. In jedem Detail spürt man die Handschrift der umfassenden Sanierung aus dem Jahr 2020.

Ein Masterbad und Gäste WC, ausgestattet mit Sanitärelementen der Firma Vallone und modernen Armaturen, überzeugen durch ihre klare Linienführung und zeitlose Eleganz. Großformatige Fliesen, freistehende Badewanne und bodengleiche Dusche schaffen ein stimmiges Gesamtbild mit Spa-Charakter.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem per Personenaufzug, während der hauseigene Tiefgaragenstellplatz sowie ein Abstellabteil im Dachgeschoss das Gesamtangebot abrunden. Die klare Architektur, kombiniert mit hochwertigen Materialien und viel Licht, verleiht jedem Raum eine ruhige Präsenz, die auch nach Jahren nichts von ihrer Ausstrahlung verliert.

Im Falle eines Kaufes mit der Absicht zur Selbstnutzung wird mit den Mietern vorab eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Ausstattung und Details

Die gesamten technischen Einrichtungen wurden im Zuge der Luxussanierung im Jahr 2020 erneuert. Besondere Highlights der Wohnung sind die weiten Lichtachsen und die repräsentative Raumhöhen von 2,90m sowie die herrlichen Ausblicke in die Fußgängerzone mit unmittelbarer Nähe zu allen Geschäften des täglichen Bedarfes.
Weitere Ausstattungsmerkmale:
- lichtdurchflutetes Wohnambiente
- zahlreiche bodentiefe Fenster mit Balkonzugängen im Wohn- und Essbereich
- hochwertige und neuwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten wie Backofen, Cerankochfeldern (Induktion), Spülmaschine, Kühl- und Gefrierkombinationen, ausfahrbaren Apothekenschränken etc.
- elegante Bodenbeläge aus Echtholz, stammend von einem regionalen Hersteller
- zwei stilvolle Sanitärbereiche mit Fußbodenheizung, Waschmaschinenanschluss & Einbauten der Firma Vallone
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellabteil im Dachgeschoss

Hinweis: Die Bilder sind vor Einzug des aktuellen Mieters aufgenommen. Aktuell ist die Wohnung vom Mieter privat ausgestattet worden.

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26102019 - 83435 Bad Reichenhall

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com