Bad Reichenhall

Großzügiges, hochwertig modernisiertes Wohnhaus mit Alpenpanorama & traumhaft angelegtem Garten

Objektnummer: 26102021



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 326.69 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 962 m²

Objektnummer: 26102021 - 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: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Auf einen Blick

Objektnummer	26102021
Wohnfläche	ca. 326.69 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.66 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und umfangreich modernisierte Wohnhaus vereint ein stilvolles Wohnambiente, hochwertige Ausstattungsdetails und ein außergewöhnlich vielseitiges Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 326 m² auf einem 962 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen, großzügige Familienkonzepte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre mit viel Sorgfalt und einem hohen Qualitätsanspruch umfassend saniert & modernisiert. Im Zuge der Maßnahmen wurden unter anderem die Heizungsanlage 1997 und Anfang der 2000er die gesamte Elektroinstallation erneuert und um zahlreiche zusätzliche Steckdosen erweitert, die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden 2001 bzw. 2008 modernisiert, ebenso wie die zwei Gäste-WCs. Sämtliche Bodenbeläge wurden neu verlegt sowie das Dach im Rahmen des Ausbaus des zweiten Obergeschosses 2006 neu gedämmt. Die genannten Maßnahmen unterstreichen mit ihrer hochwertigen Ausführung den gepflegten und stilvollen Charakter des Hauses.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Raumaufteilung, die sowohl eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus ermöglicht. Das ausgebaute zweite Obergeschoss eröffnet zusätzliche Perspektiven: Ob als separater Arbeits- und Bürobereich, komfortabler Gästetrakt, Rückzugsort für weitere Familienangehörige oder als Einliegerbereich – die Räumlichkeiten lassen sich an unterschiedlichste Lebenssituationen anpassen. Ein eigenes Badezimmer auf dieser Ebene sorgt dabei für zusätzlichen Komfort. Ein im Jahr 2006 neu errichteter Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet einen unverbaubaren Bergblick.

Ein weiteres Highlight ist der außergewöhnlich schön gestaltete Außenbereich. Der von einem Landschaftsarchitekten geplante Garten präsentiert sich als harmonisch angelegte, grüne Oase mit hoher Aufenthaltsqualität. Unterschiedliche Sitz- und Rückzugsbereiche schaffen ein besonderes Ambiente und laden zum Entspannen und Genießen ein. Zwei Terrassen und drei Balkone bieten vielfältige Möglichkeiten, die Natur und das eindrucksvolle Alpenpanorama zu erleben.

Eine Besonderheit des Anwesens ist das hochwertig ausgestattete Gartenhaus mit eigener Küche, edlem Echtholzparkett und einer großzügigen doppelflügeligen Terrassentür, sowie angrenzender überdachter Sitzecke. Es erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Außenbereichs auf besonders attraktive Weise.

Das durchdachte Gartenkonzept wird durch eine stimmungsvolle Beleuchtung wirkungsvoll ergänzt. Elektrisch steuerbare Gartenbeleuchtung, eine atmosphärische

Ambientebeleuchtung am Gartenhaus sowie ein dekoratives Brunnenelement setzen gezielte Akzente und verleihen dem Außenbereich insbesondere in den Abendstunden eine ganz besondere Atmosphäre.

Das gesamte Haus ist unterkellert und bieten ausreichend Stell- und Aufbewahrungsflächen. Im Bereich des Gartenhauses sind weitere Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder, usw. vorhanden.
Ihr Fahrzeug parken Sie bequem in der großen Garage oder auf einem der Außenstellflächen.

Die umfangreichen Modernisierungen, die vielseitig nutzbaren Wohnbereiche, der liebevoll und professionell gestaltete Garten sowie das beeindruckende Alpenpanorama machen dieses Anwesen zu einem besonderen Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Ausstattung und Details

Auszug Ausstattung:
- elektrische Balkonmarkise
- Rollläden
- vielfältige, hochwertige Einbauelemente in Flur, Wohn- und Schlafbereichen
- Gartenhaus mit Küche , hochwertigem Echtholzparkett und doppelflügger Terrassentür
- hochwertige Bodenbeläge
- zwei vollausgestattete Einbauküchen
- drei neuwertige Bäder, zwei Gäste-WCs
- jede Etage mit separat ablesbarer Heiz-, Strom- und Wasserversorgung

Auszug Sanierungen:
- neue Heizung 1997,
- neue Dämmung des Daches bei Ausbau des 2.Obergeschosses 2004
- neuer Balkon 2006 2.Obergeschoss
- Erneuerung Elektrik 2006 und Erweiterung von Steckdosenanzahl
- neue Bäder im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und Dachgeschoss
- neue hochwertige Fußbodenbeläge
- Austausch sämtlicher Fenster vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss mit Thermo-Doppelverglasung 2003

Aufteilung Wohnfläche:
- Erdgeschoss ca 117 m²
- 1.Obergeschoss ca. 144 m²
- Dachgeschoss ca. 65 m²

Objektnummer: 26102021 - 83435 Bad Reichenhall

Alles zum Standort

Das umfangreich modernisierte Anwesen befindet sich in sehr gepflegter und zugleich ruhiger Gegend von Bad Reichenhall unweit der Rupertus Therme und des Rupertusparks.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Cafés, Restaurants und vieles mehr sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

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: 26102021 - 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: 26102021 - 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