Bad Reichenhall

Modernes Reihenhaus in zentraler und sonniger Lage mit Bergblick

Objektnummer: 26102022



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 192 m²

Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

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

Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Auf einen Blick

Objektnummer	26102022
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	40.12 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.07.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie

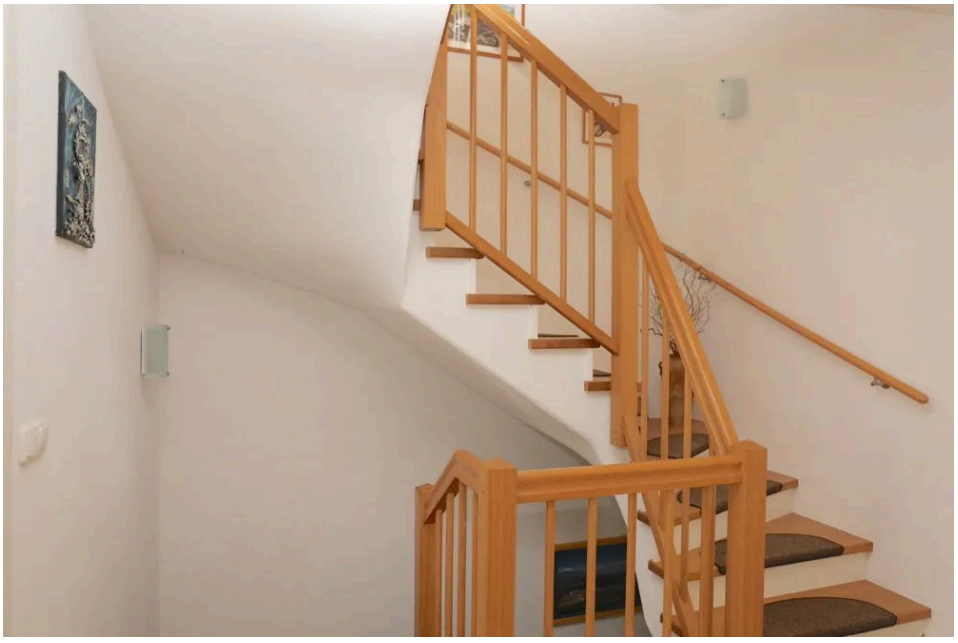




Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie





Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Die Immobilie



Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese attraktive Immobilie in ruhiger Lage und neuwertigem Zustand.

Das Reihenmittelhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 192 m². Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer und einem Gäste WC im Erdgeschoss. Zudem bietet das Haus 2 Balkone, von denen aus ein fantastischer Blick in die umliegende Bergwelt genossen werden kann. Das Haus ist darüber hinaus komplett unterkellert und bietet so ausreichend Platz zur Aufbewahrung persönlicher Dinge.

Die Immobilie befindet sich in einer Privatstraße und besticht bereits von außen durch ihr gepflegtes Erscheinungsbild. Direkt gegenüber des Hauseingangs befindet sich ein Gerätehaus, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Vom Eingang des Hauses aus betritt man den Wohnbereich, in dem sich ein Kaminofen mit automatischer Steuerung befindet, der an kalten Winterabenden für behagliche Wärme sorgt. Eine Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Entspannen im Freien ein. Der Garten ist südseitig ausgerichtet und klar abgegrenzt, was ein Mindestmaß an Privatsphäre garantiert.
Neben dem Wohn- und Essbereich liegt die Küche, die mit zahlreichen Geräten ausgestattet ist und ohne Aufpreis übernommen werden kann.
Im ersten Obergeschoss sind zwei gut geschnittene Zimmer mit einem angrenzenden Bad, im Obergeschoss ein weiteres großes Zimmer mit separatem Badezimmer und Galerie, welche sich zur Nutzung als Büro eignet.

Die Immobilie verfügt teilweise über elektrische Rollläden und Einbruchschutz, um Ihnen ein sicheres Wohngefühl zu geben. Die Wohnfläche ist optimal aufgeteilt und bietet so genügend Platz für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz, sowie ein weiterer Freiflächenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort für die eigenen Fahrzeuge oder Besucher. Das Haus ist realgeteilt, für die Grundstücke "Tiefgarage" und "Stellplätze" besteht jeweils ein Miteigentumsanteil von weiteren ca. 70m² Grundstück, was einer Gesamtgrundstücksgröße von rund 262m² entspricht.

Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch gut angebunden und zentral. In der näheren Umgebung befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehäuser, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Objektnummer: 26102022 - 83435 Bad Reichenhall

Alles zum Standort

Dieses angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in sehr gepflegter und zugleich ruhiger Gegend von Bad Reichenhall unweit der Rupertus Therme und des Rupertusparks.

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: 26102022 - 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: 26102022 - 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