

Bad Reichenhall

Große & helle Etagenwohnung in bester Lage am Rupertuspark mit zwei TG-Stellplätzen

???????? ??????????: 25102009



???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 113,9 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ??? ??????

???????? ??????????	25102009	????? ???????	525.000 EUR
????????????	ca. 113,9 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	2		Kaufpreises
??????????	1994	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	2 x ????????	?????????	???????
?????? ?????????????	??????????	?????????????	
		???????	WC ????????????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	135.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.07.2028	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	???????? ??????? ?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

???????? ?????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



???????? ??: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



???????? ??: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



??????? ???????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ????????



???????? ?????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ???????



??????? ???????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

?? ????????



??????? ?????????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Wohnung in bester Lage von Bad Reichenhall bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 110,75 m² exklusive der Balkonfläche und befindet sich in einem 1994 erbauten Mehrfamilienhaus mit nur sieben Parteien. Die Wohnung im 1.Obergeschoss zeichnet sich durch eine gelungene Raumaufteilung aus, die drei Zimmer, zwei Bäder, eine Küche, eine Ankleide, eine Speisekammer und ein separates Gäste-WC umfasst. Die beiden gut geschnittenen Schlaf- bzw. Kinder oder Gästezimmer bieten ausreichenden Platz und verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer mit Marmorausstattung, während die Küche mit einer hochwertigen Echtholzausstattung punktet und an den großen Wohn- und Essbereich angrenzt. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon, von dem aus Sie einen beeindruckenden Blick auf die Berge und den Rupertuspark genießen können. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen oder im Freien speisen. Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu Ihrer Wohnung, was den Komfort zusätzlich erhöht. Die Immobilie wird über eine Zentralheizung beheizt, die im Jahr 2024 saniert wurde im Zuge der Umstellung von Gas auf Fernwärme. Diese Maßnahme garantiert eine effiziente Energieversorgung. Außerdem steht im Untergeschoss ein großer eigener Kellerraum mit Fensterlüftung zur Verfügung, der reichlich Stauraum bietet. Für Ihre Fahrzeuge sind zwei Tiefgaragenstellplätze reserviert, was Ihnen eine sichere Parkmöglichkeit und maximalen Schutz bei jedem Wetter bietet. Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum besitzt jede Wohnung ihren eigenen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Zusammengefasst bietet diese Wohnung sowohl Singles als auch Paaren oder einer kleinen Familie eine Vielzahl an Annehmlichkeiten und Platz für individuelle Gestaltungswünsche. Die zentrale Lage in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und die gute infrastrukturelle Anbindung machen dieses Objekt zu einer idealen Wahl für alle, die ein harmonisches und gut durchdachtes Zuhause suchen.

??????? ?????????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

??? ??? ??? ???????????

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet liegt in einer sehr gepflegten und zugleich ruhigen Gegend von Bad Reichenhall unweit der Rupertus Therme. Der malerische Rupertuspark liegt direkt gegenüber des Hauses und lädt zu Spaziergängen oder Ruhepausen ein. Die Fußgängerzone von Bad Reichenhall liegt nur wenige Fußminuten 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.

??????? ?????????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 135.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25102009 - 83435 Bad Reichenhall

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com