Bad Reichenhall

Vermietete, zentrumsnahe Wohnung mit großem Balkon im 1.Obergeschoss

CODE DU BIEN: 25102005

PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63,64 m^2 • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25102005
Surface habitable	ca. 63,64 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	165.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.03.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	126.95 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

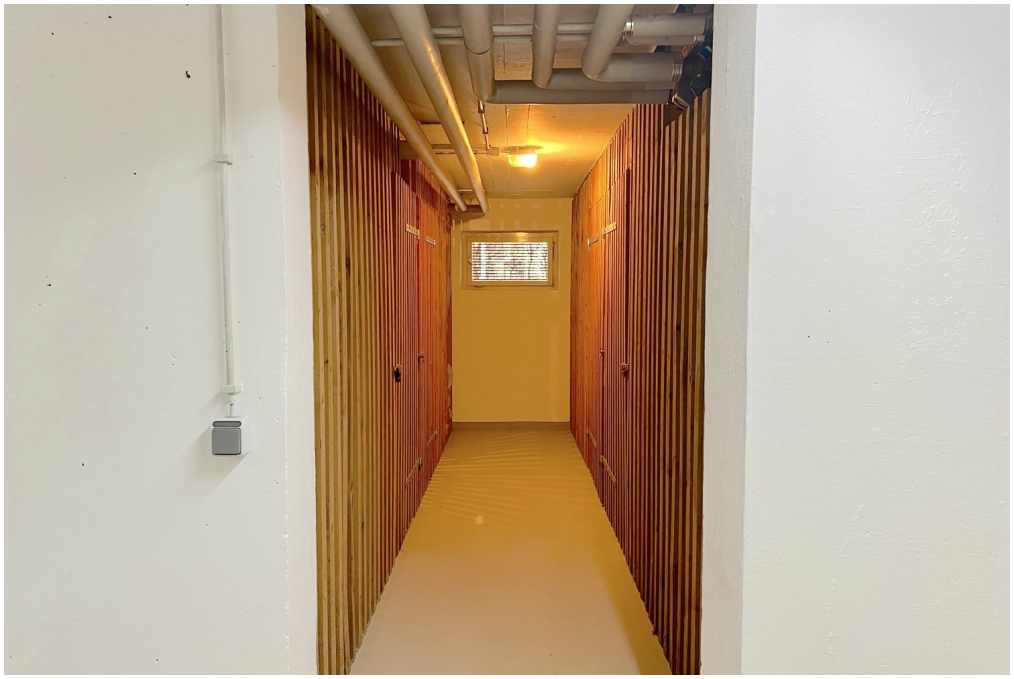
La propriété

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété

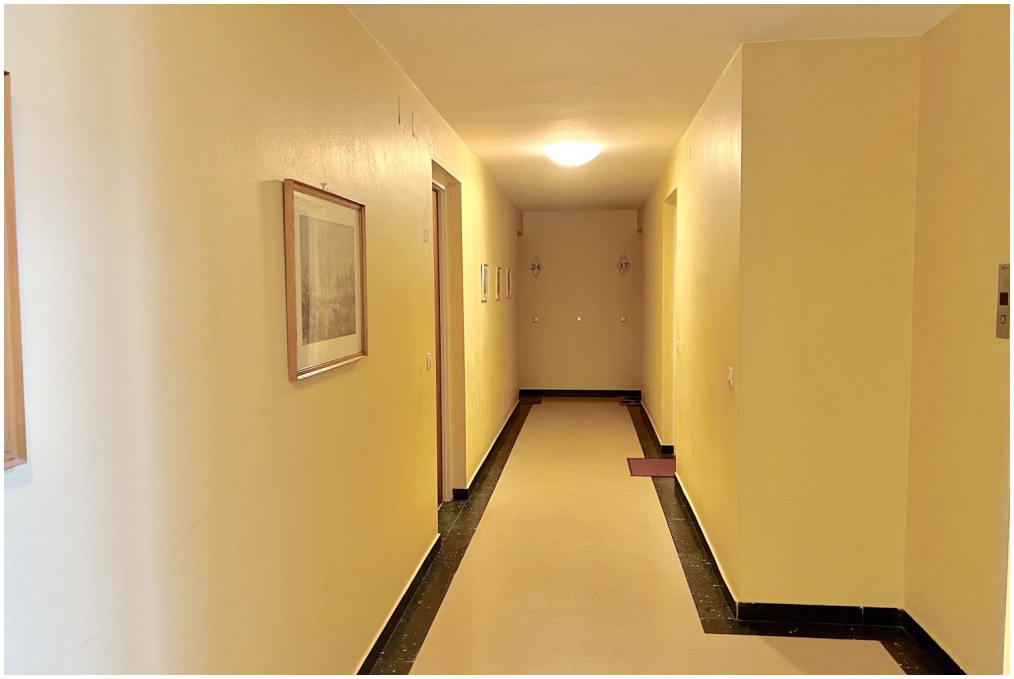
CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété



CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété



CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

La propriété

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

Une première impression

Zum Verkauf steht eine zentral gelegene & vermietete Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972, die von den derzeitigen Eigentümern vor ein paar Jahren renoviert wurde. Die Wohnung bietet die Gelegenheit, sie nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Wohnung im 1.Obergeschoss liegt in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 30 Parteien, das vollständig unterkellert ist und über eine solide Bauweise verfügt. Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, der im Kaufpreis inbegriffen ist und für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Tiefgarage wurde im Jahr 2023 komplett saniert. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist ihre zentrumsnahe Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten somit eine ausgezeichnete Infrastruktur. Trotz der zentralen Lage ist ein Blick auf die Berglandschaft möglich, was das städtische Wohnen mit Natur in Einklang bringt. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu klassifizieren, was eine solide Basis für zukünftige Renovierungen darstellt. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen kann dieses Objekt in ein zeitgemäßes und angenehmes Zuhause verwandelt werden. Innerhalb der WEG gibt es bereits Angebote für die mittelfristig notwendige Sanierung der Balkone, Fenster und Fassade. Für die dazu in der Zukunft anstehende Sonderumlage wurde von den Verkäufern pauschal ein Betrag von 40.000 Euro angesetzt, welcher vom Verkaufspreis abgezogen wurde (Wert der Wohnung ca. 205.000 Euro). Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

Détails des commodités

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer.
Die Gesamtzahl der Zimmer ermöglicht eine praktische Raumaufteilung für Singles oder Paare. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Stauraum für Schränke.
Angrenzend befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein separates WC steht ebenfalls zur Verfügung.
Die südwestliche Ausrichtung des Balkons ermöglicht es, die Abendsonne zu genießen und verleiht den Wohnräumen zusätzliches Tageslicht.
Die Wohnung ist Teil eines Gebäudes, das über eine zentrale Heizanlage beheizt wird. Diese sorgt auch in der kalten Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima.
Praktischerweise ist die Etagenwohnung über einen Aufzug erreichbar, was den Alltag komfortabler gestaltet.
Im Kellergeschoss befindet sich ein eigenes großes Kellerabteil, sowie der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum und der Zugang zur Tiefgarage.

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

Tout sur l'emplacement

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet liegt in einer zentralen und zugleich ruhigen Gegend von Bad Reichenhall. 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, ohne jedoch das hohe Preisniveau Salzburgs übernommen zu haben. 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.

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 126.95 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

CODE DU BIEN: 25102005 - 83435 Bad Reichenhall

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Althaus

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com