

# Exposé

## Wohnung in Bad Reichenhall

**EIN HERZ FÜR INDIVIDUALISTEN! Idylle pur - ringsum Berge.**



Objekt-Nr. OM-326560

### Wohnung

Vermietung: **910 € + NK**

Ansprechpartner:  
Petra Borgolte  
Mobil: 0176 70286839

83435 Bad Reichenhall  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.730 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WOHLFÜHLEN! Ringsum Grünoase.

Mitten im Herzen von Bad Reichenhall, ruhig - freistehend und fussläufig alles erreichbar.

Das Kurviertel und wir heißen Sie in unserem Nichtraucherhaus Herzlich Willkommen!

Wir sind eine niveauvolle Gemeinschaft und bieten ein überaus hochwertiges Ambiente. Der Wohlfühlfaktor ist gewährleistet.

Es handelt sich um ein architektonisch gelungenes Objekt, das mitten im Herzen von Bad Reichenhall liegt. In diesem Haus sind nach einer Kernsanierung in 2015 verschiedene Wohnungstypen entstanden.

Die Bergsicht ist allseitig gegeben.

Umgeben und eingefasst mit zahlreichen Grünpflanzen, ist das freistehende Objekt mit eigenem Grundstück absolut Mieter orientiert; selbstverständlich hat jede Mietpartei 1 Stellplatz auf dem Grundstück. Ebenso hat jeder Mieter einen eigenen grossen Kellerraum; ein überdachter Bereich für Fahrräder ist auf dem Gelände.

Von aussen wurde ein Wärmedämmputz aufgebracht und es wurden neue Fensteranlagen installiert (3fach Verglasung/Wärmedämmwert: 0,84). Die Fenster haben natürlich keine Normmasse und lassen aufgrund der Übergrößen soviel Tageslicht in die Einheiten, dass die Räume auf jeder Etage lichtdurchflutet sind. Zusätzlich haben alle Wohnungen im Souterrain Rollos von außen.

Auch wurden alle Wohnungen mit weiteren Balkonen zu den bereits bestehenden ausgestattet; die tageslicht-hellen Souterrainwohnungen haben riesige Terrassen mit großen Quadern, da die Bereiche über 2 m tief abgeöschert wurden, um ebenerdige Wohnungen zu schaffen.

Die Decken und Wände aller Wohnungen sind mit Putztechniken behandelt und rein weiss in der Oberfläche. Die Böden/ Wände in den Bädern und Gäste WC sind modern und funktional ausgestattet; Fliesen in grau und Elemente in weiss, Armaturen in Edelstahl. Selbstverständlich sind alle Bäder benutzerfertig ausgestattet (Spiegel, Lampen, Schränke etc). Die Küchenspiegel sind in gefliest, Farbe ecru. Die Böden in den Wohnungen sind in hochwertiger Objekt-Ware ausgelegt und harmonieren zu den Fliesen in den Bädern. Die Zimmertüren sind weiss mit Edelstahlgriffen und die Wohnungseingangstüren ebenso, wobei diese Schallschutz dämmend ausge- ausgestattet sind. Sämtliche Zargen sind farblich schlicht und akzentuiert gehalten.

Jede Wohneinheit besticht durch außergewöhnliche Raumaufteilungen und die nicht mehr zeitgenössischen vernachlässigten Küchenlösungen wurden in offene Wohnkonzepte integriert.

Das Objekt wird privat betreut und garantiert somit - jederzeit - ein glänzendes Antlitz.

## Ausstattung

AKTUELL FREI WERDEND: 2 Zi. Whg. mit Balkon -EG

Diese zauberhafte Zweizimmerwohnung mit Balkon verfügt über eine große Diele, über die man in das große Wohn-/Esszimmer inkl. eingebundener offener Küche gelangt.

Von der dieser Diele aus gelangt man auch in den geräumigen Abstellraum.

Die zweite Diele führt in die Versorgungsräume Waschbereich mit Waschmaschinen-/

Trockneranschluss, WC und Dusche mit dem dahinter liegenden Tageslicht hellen

Schlafzimmer.

Die Nasszellen sind selbstverständlich immer in Komplettausstattung, wie Waschtisch,

Spiegel, Lampen, Handtuchaufhänger etc.

Genießen Sie diesen herrlichen ruhigen Balkon bis abends die Sonne untergeht.

Der Keller ist groß und geräumig.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

### NEBENKOSTEN / KAUTION / BESICHTIGUNGEN

Alle Wohnungen verstehen sich zzgl. Nebenkosten und Stellplatzmiete. Stromkosten und Gebühren für die Telekom und Kabel/TV Nutzung müssen die Mieter an die jeweiligen Anbieter/Betreiber direkt abführen.

Bei den Nebenkosten handelt es sich um eine Ab-schlagszahlung. Einmal im Jahr erhält der Mieter eine sach- und ordnungsgemäße Abrechnung, so dass der Vermieter entweder einen Nachlass auf die Neben-kostenvorauszahlung gewähren kann, oder bei er-höhtem Verbrauch einen höheren Abschlag fordern darf.

In dem Abschlag der Nebenkosten enthalten sind z. B.: Wasser, Heizung, Grundsteuer, Kosten f. Entwässerung(Oberflächen/Schmutzwasser), Müllabfuhr/Strßenreinigung, Schornsteinfeger, Beleuchtung Allgemeinstrom, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterwartung, Kalo und Rauchmelder.

Die Mietkaution hat AUSSCHLIESLICH in BAR zu erfolgen und wird für den Mieter auf ein Sparbuch eingezahlt.

Besichtigungen erfolgen nach gemeinsamer Absprache mit der Hausverwaltung, Petra Borgolte.

## Lage

### FREIZEIT, NATUR, KULTUR!

TRAUMHAFT IDYLLISCHE LAGE mitten im niveaufullen Kurviertel von Bad Reichenhall.

Dort wo andere Urlaub machen, sind Sie zu Hause.

Kindergärten, Schulen und Behörden sind neben sämtlichen Geschäften und Einkaufsmöglichkeiten in einem Aktionsradius von 5 km zu Fuß zu erreichen.

Das gilt selbstverständlich auch für Kunst und Kultur.

Restaurants und wundervolle Kleinanbieter haben ihren Start in traditionsreichen Gebäuden eingebettet. Die alte Saline lädt gerade zu einem Verweilen ein.

Sport & Freizeit gross geschrieben mit allen Angeboten für Sommer und Winter.

Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	0,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Eingang/Diele + bstellraum



Wohnen; Küche, Essen/Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnen, Küche, Essen / Balkon



Wohnen, Küche, Essen / Balkon

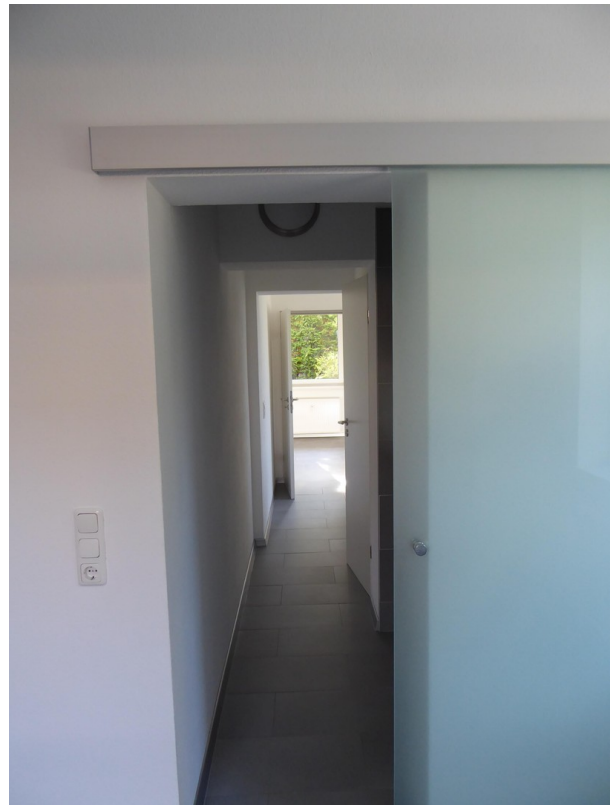
# Exposé - Galerie



eingebundener Küchenbereich



vom Balkon in die Wohnung



2. Diele

# Exposé - Galerie



Waschbereich



Waschmaschinenanschluss



# Exposé - Galerie



WC separat



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen/Dusche hinter Glass.