

Exposé

Wohnung in Bad Reichenhall

Individuelle, helle 3-Zimmer-Altbau-Wohnung mit großer Dachterrasse in Bad Reichenhall



Objekt-Nr. OM-411286

Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

83435 Bad Reichenhall
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	109,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	149,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	368 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachterrassenwohnung ist Teil einer ruhigen Eigentümergemeinschaft mit 4 weiteren Parteien.

Der Zugang zur Wohnung liegt in der 3. Etage (ohne Lift). Ein heller Treppenaufgang führt hinauf in den Wohnbereich in die 4. Etage.

Einen besonderen Lichteinfall bietet eine Lichtkuppel mittig über der Diele.

Von einem kleinen Balkon gelangt man über eine geschwungene Wendeltreppe auf die großzügige Dachterrasse mit herrlichem rundum Bergblick, der zum Verweilen einlädt.

Die schmiedeeisernen Balkone am Haus wurden inspiriert von dem Märchen "jack and the beanstalk".

Das Haus liegt in absolut zentraler Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Lebensmittelmärkte, Ärzte, Apotheken, Geschäfte und Gastronomie und Kulturangebote in der Innenstadt.

Neben den allgemein üblichen Renovierungsarbeiten erfolgte im Sommer 2025 die energetische Sanierung bzw. Erneuerung aller Fenster mit 3-fach-Isolierglas sowie der Austausch der Heikörper und Isolierung der Heizkörpernischen.

Die Wohnung bietet eine gute Basis für eigene, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer 24m² mit Schwedenofen zur alternativen

Holzbefeuерung

- Schlafzimmer 20m², ohne Bodenbelag
- Kinderzimmer 13m², ohne Bodenbelag
- Essdiele 13m²
- Küche 8m²
- Bad 4,5m² (innenliegend)
- Eingangsbereich und Flur 7,5m²

Fläche der Wohnung 89m²

zuzüglich

- Balkon (Nutzfläche 2,8m²)
- Dachterrasse (Nutzfläche 46,4m²) zur Alleinnutzung

Wohnfläche gesamt 109,4m²

zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil mit 11m²

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Kamin

Lage

Bad Reichenhall ist eine charmante Kurstadt im bayerischen Alpenvorland. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, und die malerische Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



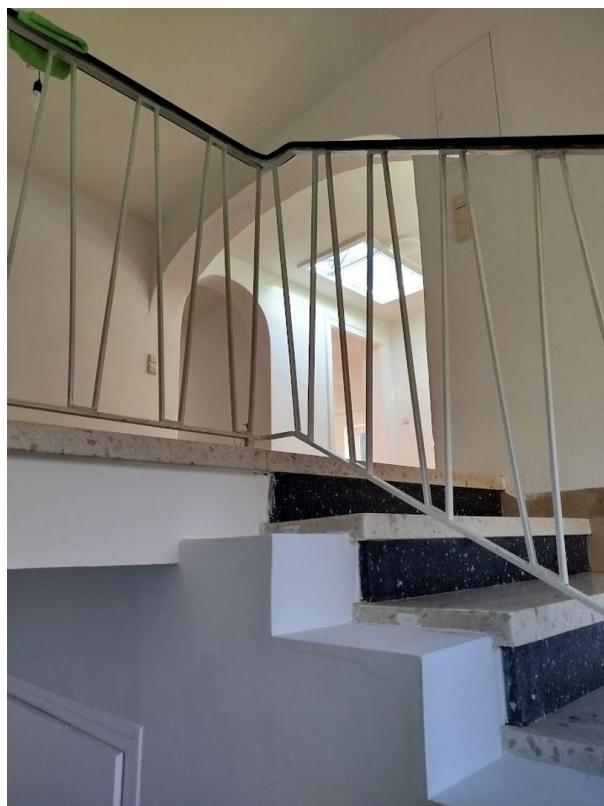
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



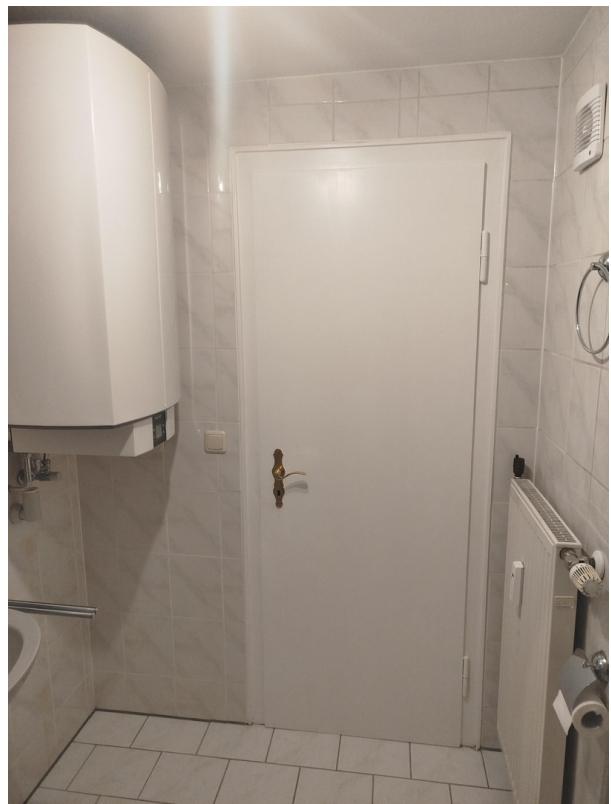
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



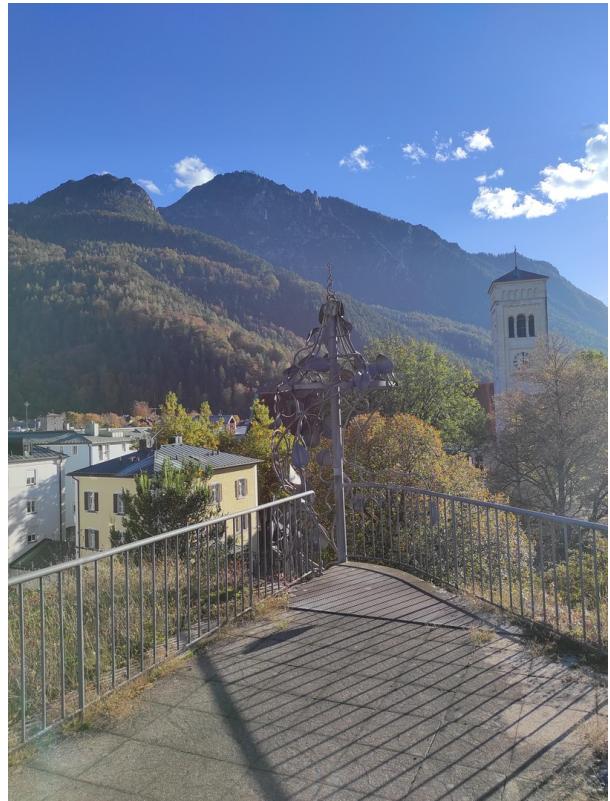
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

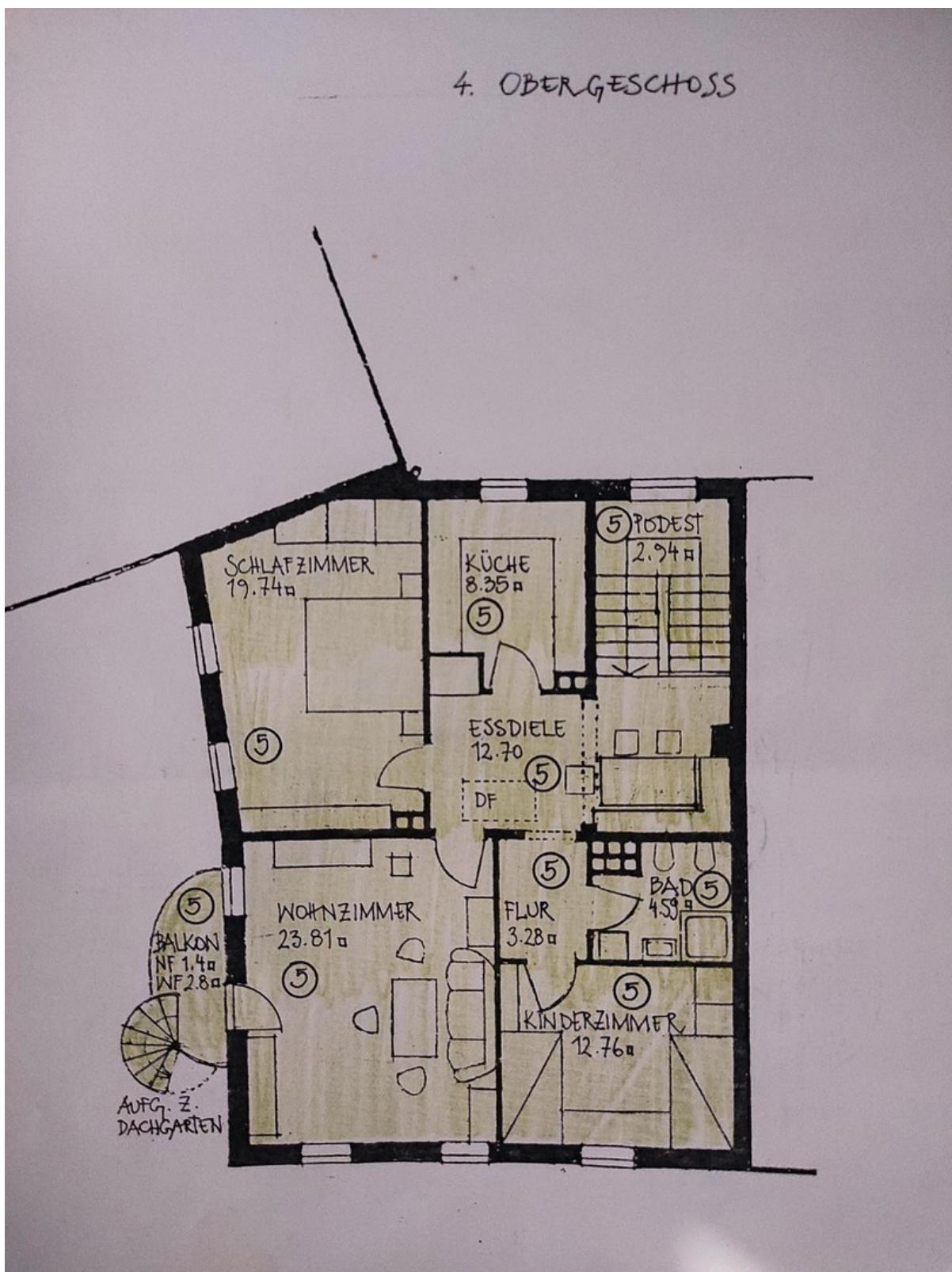


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

4. OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

