

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Reichenhall

EIN HERZ FÜR INDIVIDUALISTEN - Ringsum um Berge!



Objekt-Nr. OM-439876

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Ilona Borgolte

83435 Bad Reichenhall
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	79,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	245 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung

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 abgebösch 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 hämmend 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: 3 Zi. Whg. mit Balkon -EG

Diese zauberhafte Dreizimmerwohnung mit Balkon verfügt über eine Diele, über die man zum Gäste WC

und dem Abstellraum gelangt; weiterhin erreichen Sie das Tageslicht helle Dusch-Wannenbad mit WC und kommen sodann in die offene Wohn- Einbauküche. Auch ist das 3 Zimmer gleich daneben gelegen und am

Kopfende der Küche kommen Sie auf den grossen Balkon . Über eine zweite Diele erreichen Sie den Ess- platzbereich und das Schlafzimmer und kommen dann in das grosse Wohnzimmer mit Empore im Erker (nutzbar als Lesebereich oder Daybed).

Die Nasszellen sind selbstverständlich immer in Komplettausstattung, inkl. Waschtisch, Spiegel, Lampen, Handtuchaufhänger, Handtuchstangen und vieles mehr.

Der Keller ist groß und geräumig.

Der Stellplatz befindet sich neben dem Hauseingang;

somit haben Sie sehr kurze Wege bis zu Ihrer Wohnung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

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 Abschlagszahlung. Einmal im Jahr erhält der Mieter eine sach- und ordnungsgemäße Abrechnung, so dass der Vermieter entweder einen Nachlass auf die Nebenkostenvorauszahlung gewähren kann, oder bei mehr Verbrauch einen höheren Abschlag fordern darf.

In dem Abschlag der Nebenkosten enthalten sind z. B.: Wasser, Heizung, Grundsteuer, Kosten f. Entwässerung(Oberflächen/Schmutzwasser), Müllabfuhr/Straßenreinigung, 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 Spargbuch 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 - Galerie



HAUSEINGANG



Wohnungstüre und Abstellraum

Exposé - Galerie



Gäste WC



Dusch-Wannenbad mit WC

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche an Balkon

Exposé - Galerie



2 Zimmer Blick ins Grüne



2 Zimmer

Exposé - Galerie



Grosse Diele mit Essplatzmögl.



Diele vor Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen mit Empore