

# Exposé

## Wohnung in Bad Reichenhall

### 2 1/2 Zimmer-Wohnung mit Bergblick



Objekt-Nr. OM-440629

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Max Pumo

83435 Bad Reichenhall  
Bayern  
Deutschland

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1958     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2,00     | Zustand      | gepflegt          |
| Wohnfläche    | 59,00 m² | Schlafzimmer | 1                 |
| Nutzfläche    | 59,00 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Gas      | Etage        | 2. OG             |
| Hausgeld mtl. | 207 €    | Heizung      | Etagenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung: Es handelt sich um einen Massivbau. Mittlerweile wurden viele Instandhaltungen getätigt. U. a. 1997 wurden Heizung und Bad erneuert. 2009 Fenster und Türen und 2013 Fassade erneuert. Die Heizung ist aktuell gewartet. Die Wohnung befindet sich in gutem bewohnten Zustand. Die Instandhaltungsrücklage beträgt fast 100 T€.

Ein Keller gehört dazu. Wasch.- und Trockenräume sind vorhaben. Eine Einbauküche und die Esszimmermöbel gehören auch dazu. Der Südbalkon, der auch Balkonkraftwerk geeignet ist, bietet einen tollen Bergblick.

## Ausstattung

Besonderheiten der Immobilie: Die Wohnung ist gut vermietet. Miete: 360,-- Nebenkosten: 125,-- mtl. Die Wohnung kann sowohl als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung verwendet werden. (Kündigung wegen Eigenbedarf.)

(Zur Ausstattung und Instandhaltung siehe auch Objektbeschreibung)

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Lage der Immobilie: Die 2 1/2 Zimmer - Wohnung befindet sich in einer ruhigen sonnigen Stadtrandlage (St. Zeno). Die Bushaltestelle ist ganz nah. Geschäfte, Fußgängerzone, Lokale, Therme, Kurpark mit Kurhaus ... sind auch mit dem Rad oder fußläufig erreichbar.

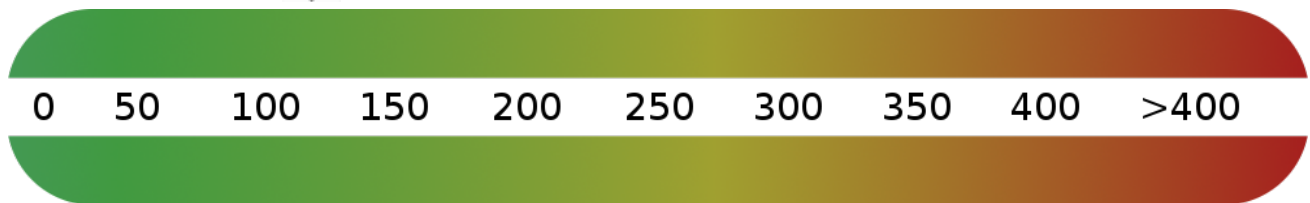
Sonstiges: In Bad Reichenhall gibt es viele Freizeitmöglichkeiten. (Schwimmen, Bergsteigen, Wandern, Radfahren bzw Mountainbike...) Bad Reichenhall liegt zentral zwischen Berchtesgaden (Königsee, Watzmann...) und Salzburg (Festspielhaus, Mönchsberg...). Hier ergeben sich weitere Möglichkeiten. Insgesamt haben wir einen hohen Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 120,10 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



hochwärtige Holzdecke im Wohnzimmer

Holzdecke Wohnzimmer



Parkettboden Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Schlafzimmer



Kassettendecke im Schlafzimmer

Kassettendecke Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad

Bad mit Fenster



Küche

Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit fester Eckbank

Esszimmer



Zufahrtstr. mit Parken

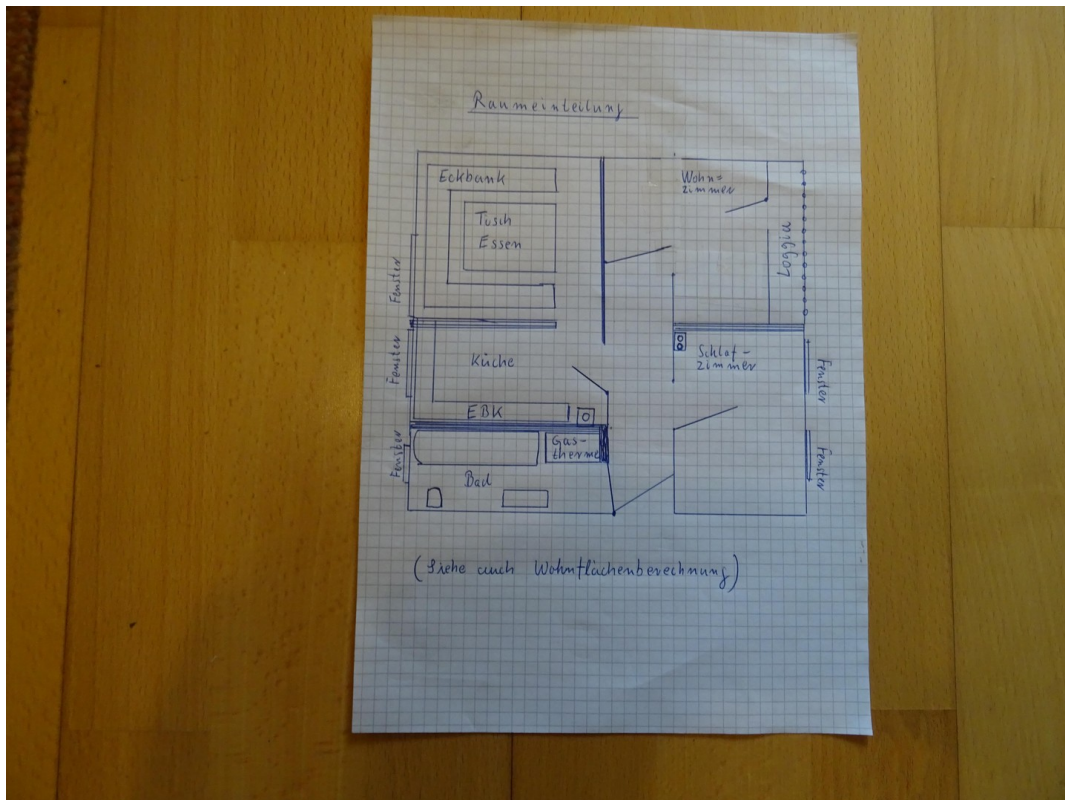
# Exposé - Grundrisse

| Wohnflächenberechnung <sup>7.11.10</sup>               |           |            |             |                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 83435 Bad Reichenhall, Edelweißstraße 3, (Miet-Objekt) |           |            |             |                  |                 |                 |
| nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003      |           |            |             | Datum 08.09.2014 |                 |                 |
| Wohnung 2. Obergeschoss                                |           |            |             |                  |                 |                 |
| Raumbezeichnung                                        | Länge [m] | Breite [m] | Fläche [m²] | Faktor           | Wohnfläche [m²] | Bemerkung       |
| Erstgeschoss                                           |           |            |             |                  |                 |                 |
| Bad                                                    | 2,12      | 2,80       | 5,94        | 1,00             | 5,94            |                 |
|                                                        | 0,80      | 1,05       | 0,84        | 1,00             | 0,84            | Kamin + 0,1m²   |
|                                                        |           |            |             |                  | 5,10            |                 |
| Küche                                                  | 2,37      | 3,10       | 7,35        | 1,00             | 7,35            |                 |
|                                                        |           |            |             |                  | 7,35            |                 |
| Esszimmer                                              | 2,43      | 3,05       | 7,41        | 1,00             | 7,41            |                 |
|                                                        |           |            |             |                  | 7,41            |                 |
| Flur                                                   | 1,36      | 4,05       | 5,51        | 1,00             | 5,51            |                 |
|                                                        |           |            |             |                  | 5,51            |                 |
| Schlafzimmer                                           | 4,44      | 3,48       | 15,45       | 1,00             | 15,45           |                 |
|                                                        | 0,58      | 0,38       | 0,22        | 1,00             | 0,22            | Kamin + 0,1m²   |
|                                                        |           |            |             |                  | 15,23           |                 |
| Wohnzimmer                                             | 3,00      | 1,65       | 4,95        | 1,00             | 4,95            |                 |
|                                                        | 3,50      | 3,31       | 11,59       | 1,00             | 11,59           |                 |
|                                                        |           |            |             |                  | 16,54           |                 |
| Balkon                                                 | 3,33      | 1,50       | 5,00        | 0,25             | 1,25            |                 |
|                                                        |           |            |             |                  | 1,25            | Terrasse x 0,25 |

|                  |                       |       |
|------------------|-----------------------|-------|
| Zusammenfassung: | Wohnräume [m²]        | 57,13 |
|                  | ./. 0% für Putz [m²]  | -     |
|                  | Gesamt Wohnräume [m²] | 57,13 |
|                  | Balkon [m²]           | 1,25  |
|                  | Gesamtwohnfläche [m²] | 58,38 |

|              |                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anmerkungen: | Aufmaß vor Ort am 08.09.2014                                                                    |
|              | Grundlage zur Berechnung ist §3 Nr. 4 WoFlV                                                     |
|              | Ansatz Balkon mit 1/4 der Fläche nach §4 Nr. 4 WoFlV als Regel, maximal 1/2 der Fläche zulässig |
|              | kein Abzug 3% für Putz nach üblicher Methode, da Naturaufmaß                                    |
|              | Abstell-, Kellerräume etc. zählen nach §2 Nr. 3 WoFlV nicht zur Wohnfläche                      |

Flächenberechnung



Grundriss