

Exposé

Wohnung in Bad Reichenhall

Ruhe, rundum Sonne & Bergblick



Objekt-Nr. OM-448763

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Heinz Goßner

83435 Bad Reichenhall
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	442 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung, SW-Ausrichtung mit Balkon und Bergblick – zentral und familienfreundlich in Bad Reichenhall

Diese modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, den traumhaften Blick auf den Predigtstuhl und den Hochstauen sowie ihre hervorragende Lage im Herzen von Bad Reichenhall.

Das in Bayerischer Behördenqualität errichtete Gebäude stellt eine solide Basis dar für die Kernsaniierung der Wohnung in 2018 mit folgenden Maßnahmen:

- Badezimmer komplett neu gefliest mit elektrischer programmierbarer Fußbodenheizung
- neue Böden in der ganzen Wohnung
- neue Türen, davon 3 Glastüren
- neue hoch effektive Heizkörper, Wärmepumpen tauglich
- neue zentrale Elektrik
- beidseitiger Starkstrom-Anschluss in der Küche
- abgehängte Decken mit Halogenspots in Bad, Home-Office und Ankleideraum

Ausstattung

Option Einzelgarage mit genehmigter Möglichkeit für ein Balkonkraftwerk auf dem Dach und Wallbox

Eigener abgeschlossener Kellerraum, mit Werkbank

Großräumiger Gemeinschafts-Fahrradkeller

Möglichkeit zum Wäschetrocknen im Dachgeschoss

Großer Gemeinschaftsgarten, und, wenn gewünscht, eigenes kleines Blumen-/Gemüsebeet

Heizungsart: Öl-Zentralheizung, energiesparende dezentrale Warmwasserbereitung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf von privat

Lage

Das im Jahr 1970 erbaute Haus mit der 2018 vollständig kernsanierten Wohnung bietet Wohnkomfort in ruhiger Umgebung bei gleichzeitig exzellenter Anbindung: Der Rathausplatz, die Fußgängerzone, Kindergärten, Schulen, ein Supermarkt und der Bahnhof Kirchberg sind in nur etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar – perfekt für Familien oder Paare, die kurze Wege schätzen.

Die Verkehrsanbindung Bad Reichenhalls ist hervorragend: Salzburg mit seinem Flughafen und den daran angebundnen hoch attraktiven Shopping-Centren erreicht man per Auto, S-Bahn, Bus oder Bahn teilweise in weniger als 15 Minuten. Über die Autobahn A8 ist man in 90 Minuten in München.

In diesem begehrten Urlaubsgebiet "Berchtesgadener Land" ist die Wohnung auch ideal als Feriendomizil in jeder Jahreszeit geeignet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick (SO) auf Predigtstuhl

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in den Garten



Blick vom Balkon auf Garten

Exposé - Galerie

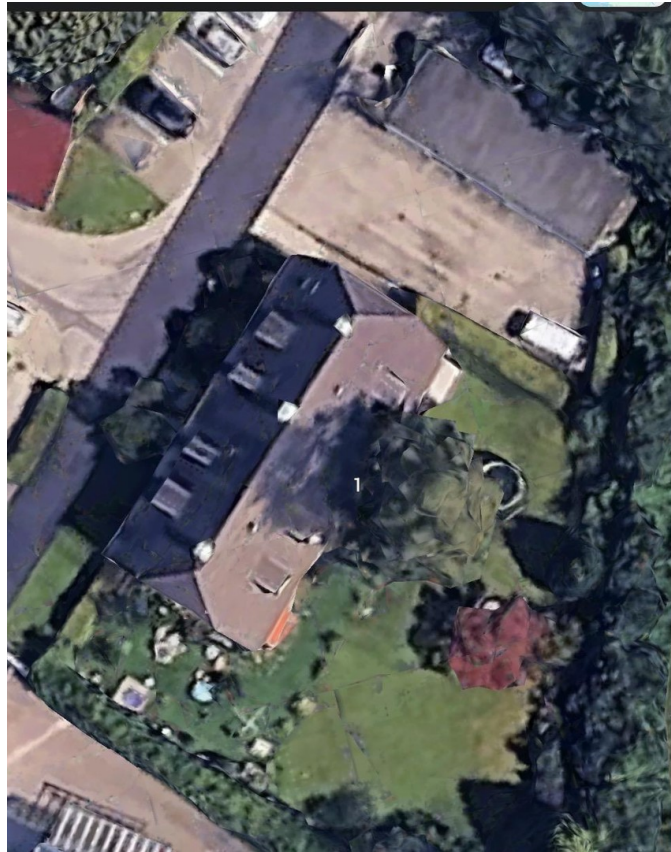


Blick (NW) auf Zwiesel/Staufen



Haus / Balkon vom Garten

Exposé - Galerie



Grundstück von oben



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer - Küche



Blick Küche - Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



zum Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Separates WC



Home Office, Glas-Schiebetür

Exposé - Galerie



Gang



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

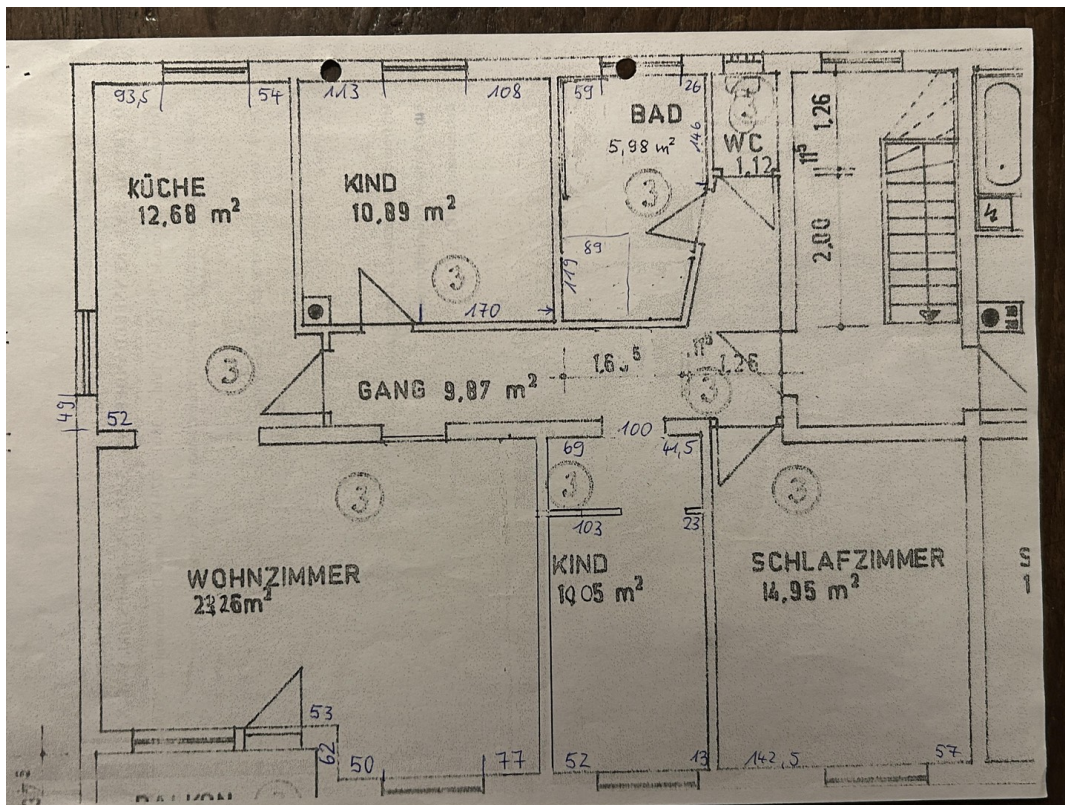


Keller mit Regal und Werkbank



Garagen

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung