

# Exposé

## Wohnung in Bad Reichenhall

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



Objekt-Nr. **OM-326560**

### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Mobil: 0176 70286839

83435 Bad Reichenhall  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.780 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WOHLFÜHLEN!

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 Berg-sicht 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: 2 Zi. Whg. mit Balkon - 1 OG

Diese zauberhafte Zweizimmerwohnung mit Balkon verfügt über eine kleine Diele, über die man in das große Wohn-/Esszimmer gelangt mit anschließendem

Wohn/TV-Raum. Dieser Flur wird zur Küche über eine satinierte Glasschiebetür getrennt.

In dem großen Essbereich befindet sich der Erker mit bodentiefen Fenstern und freiem Blick in die Bergwelt.

In der Diele befindet sich auch der kleine Abstellraum und eine weitere Möglichkeit, einen funktionalen Ein-bauschrank einzubinden.

Das Schlafzimmer mit allseitigem Bergblick und dem vorgelagerten Balkon garantiert traumhafte Sonnen-stunden und Sonnenuntergänge.

Das Bad verfügt selbstverständlich über einen Doppelwaschtisch mit Unterbau, Spiegel, Lampen etc., einer Dusche, Badewanne, WC und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

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 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 erhöhtem 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 niveauvollen 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



BEISPIEL BODEN, FENSTER, WÄNDE

# Exposé - Galerie



BEISPIEL BADAUSSTATTUNGEN



BEISPIEL GLASSCHIEBETÜRE

# Exposé - Grundrisse

## DAS OBJEKT

### GRUNDRISS OG - 2 Zimmerwohnung mit Balkon (Dusch-Wannenbad /WC mit Fenster)

Größe : ca. 67.00 qm  
(inkl.anteilig Balkon)

Grundriss ohne Maßstab; eigens zwecks Raumaufteilung.

