Aus Wohnen wird Residieren: Willkommen im ”Königspalais” in Bad Reichenhall

83435 Bad Reichenhall, Deutschland

RE/MAX in Bad Tölz

Daten im Überblick

Betreuer	Peter Jarosch	**Zustand**	Vollständig renoviert
Objektart	Wohnung	**Energieausweis**	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Etagenwohnung	**Energieausweis gültig bis**	21.12.2029
Wohnfläche	ca. 94,20 m^2	**Endenergiebedarf**	91,60 kWh/(m^2*a)
Anzahl Zimmer	3	**Endenergieverbrauch**	83,30 kWh/(m^2*a)
Anzahl Schlafzimmer	1,50	**Energieeffizienzklasse**	C
Anzahl Badezimmer	1,50	**Baujahr lt. Energieausweis**	2012
Befeuerung	Gas, Blockheizkraftwerk	**wesentlicher Energieträger**	Erdgas leicht
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung	**Warmwasser enthalten**	Ja
Fahrstuhl	Personenaufzug	**Hausgeld**	270,00 €
ruhig	Ja	**Kaufpreis**	475.000,00 €
Ausstattungsqualität	Gehoben	**Freitext Preis**	VB
Einbauküche	offene Küche	**Provision**	3,57%
Barrierefrei	Ja	**Rücklagen p.M.**	41,00 €
DSL	1.000	**Nebenkosten pro qm**	2,65 €
Baujahr	1839		

Beschreibung

Aus der hochherrschaftlichen Salinenadministration im Jahr 1839 im Auftrag von König Ludwig I. durch seinen Hofarchitekten; Friedrich von Gärtner, errichtet, entstand 2011-2013 das ”Königspalais”.
Im komplett grundsanierten Gebäude liegt die großzügige 2,5 bzw.3-Zimmerwohnung im 2.Obergeschoß. Sie ist mit Lift erreichbar und bietet einen herrlichen Blick auf die Alte Saline und die Bad Reichenhaller Berge.
Das Objekt liegt in Bad Reichenhall direkt gegenüber der alten Saline. Der Rathausplatz mit der Fußgängerzone ist gleich direkt neben dem Palais und der Kurpark ist in ca. 10 Geh-Minuten erreichbar.
Die Rupertus-Therme ist fußläufig in 20 Minuten, mit dem Auto oder Bus in 5-7 Minuten erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Die Wohnung besticht mit einer durchdachten Raumaufteilung, sowie einer zentralen Be- und Entlüftung und eine Fußbodenheizung im Bad. Die Wohn- und Schlafräume sind mit massiven Parkett ausgelegt. Das Bad und das Gäste-WC wurde in Naturstein ausgeführt. Abgerundet wird dies durch exquisite Details wie die offene, moderne Küche (gehört zum Appartement) und die Möglichkeit eines Kaminanschlusses.

Im Einzelnen stehen auf gesamt 94,20 qm bereit:
- ein 46,5 qm großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, in dem eine offene Küche mit Eßbar integriert ist
- eine offene 3 qm große Eingangsdiele
- ein 3,19 qm großen Gäste-WC

Über einen Flur mit 3,19 qm gelangen Sie in
- das 23,77 qm große Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer
- das große 7,39 qm Bad mit Dusche, Wanne und Fenster und
- ein 6,73 qm großen innenliegenden Hauswirtschaftsraum mit Anschlußmöglichkeit für Waschmaschine und -trockner

Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluß, mit dem Datengeschwindigkeiten von bis zu 1000 MBit/s möglich sind.

Lage

Dieser Prachtbau mit seinen rund 3.870 qm großem Areal steht mitten

im Zentrum Bad Reichenhalls und nennt auch einen Teil des Rathausplatzes sein Eigen. Die Bad Reichenhaller Fußgängerzone beginnt direkt vor dem Palais und reicht bis zum königlichen Kurhaus und Kurgarten.

Fußläufig entfernt befinden sich diverse Haltestellen für Buslinien und der Bahnhof mit den Bahnlinien ICE 26, S3 und S4.
In näherer Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte.
Auch einige Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, eine Buchhandlung und ein Fitnessstudio direkt gegenüber sind fußläufig einfach zu erreichen.
Im Ort gibt es darüber hinaus ein Einkaufszentrum, Schulen und Kindergärten.

Bad Reichenhall ist eine Große Kreisstadt und die Kreisstadt des Landkreises Berchtesgadener Land im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt blickt auf eine viertausendjährige Siedlungsgeschichte zurück, die eng mit der Gewinnung von Salz aus Sole verknüpft ist. Seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ist die Stadt als Kur- und Urlaubsort bekannt, seit 1890 trägt sie das Bad im Namen und 1899 wurde der Stadt das Prädikat eines Königlich Bayerischen Staatsbads verliehen. Die Kurstadt liegt im Saalachtal, eingerahmt von den Ausläufern der Berchtesgadener und Chiemgauer Alpen.

Das reizvolle Salzburg ist nur 25 Autominuten und auch mit der Bahn bequem zu erreichen. Gleiches gilt für den nahen Salzburger Flughafen, der zahlreiche Zubringerflüge zu den internationalen Drehscheiben anbietet.

Auch München ist über die Autobahn A8 und mit der Bahn gut zu erreichen.

Sonstige Angaben

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im historischen Kellergewölbe. Ein Stellplatz (Doppelhub) in der Garagenanlage kann bei Bedarf angemietet werden.
Die Wohnung ist seit 1.5.2013 durchgehend an eine Mietpartei vermietet.
Bitte haben Sie Verständnis, dass Besichtigungstermine in Abstimmung mit dem Mieter stattfinden und nicht frei wählbar sind und vorzugsweise in der Woche tagsüber nachmittags stattfinden sollen.

Gerne können Sie sich die Lage vor Ort deswegen einmal anschauen. Aber allein die wunderbare Lage überzeugt.

Der Verkäufer benötigt zum Abschluss eines Kaufvertrages einen Bonitätsnachweis von der Bank. Wir möchten Sie bitten bezüglich einer entsprechenden Bankbestätigung vorzeitig mit Ihrer Bank Kontakt aufzunehmen.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, besteht zwar keine Pflicht zu einem Energieausweis. Ein modernes, erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk sorgt zusammen mit der Bauweise für ein angenehmes Raumklima mit der guten Energieeffizienzklasse C.

Bildergalerie

Hausansicht

Treppenhaus

Doppelparker

Saline

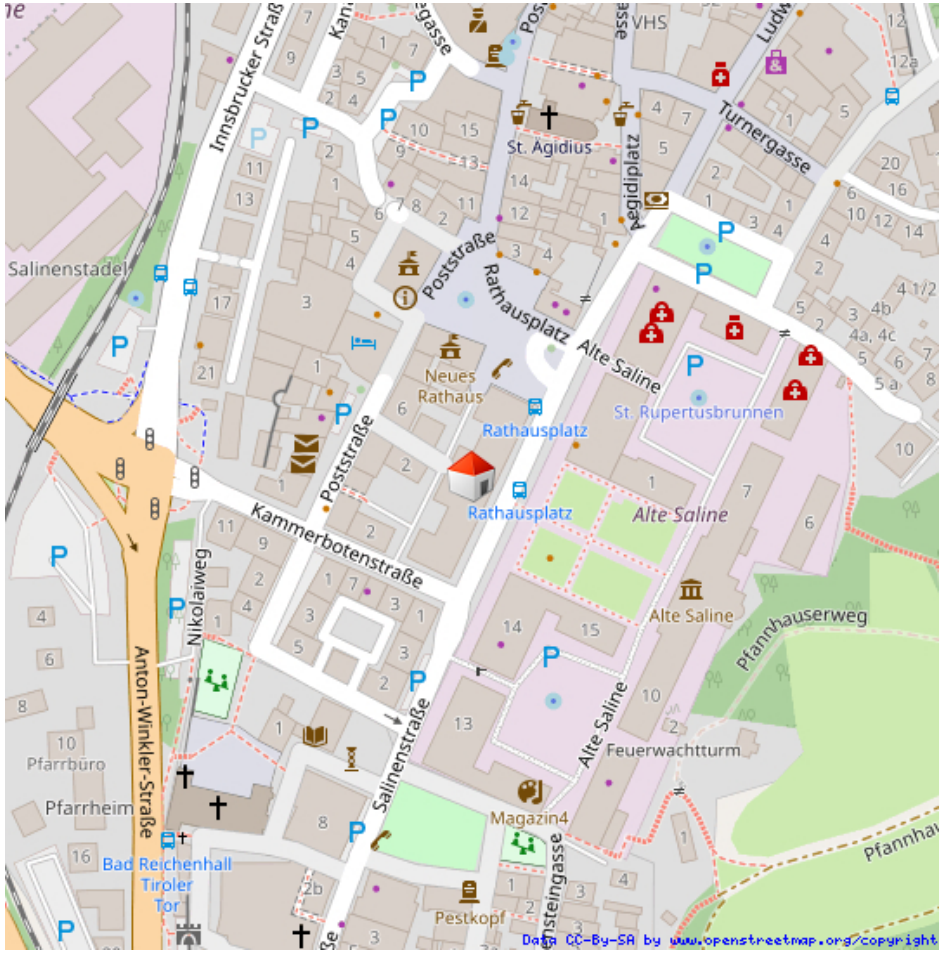
alte-saline-mit-salzmuseum

Grundriss

LEGENDE		
01	Diele	3,00 m²
02	WC	3,19 m²
03	Wohnen/Essen/Kochen	46,37 m²
04	Flur	3,79 m²
05	Bad	7,39 m²
06	Schlafen	17,29 m²
07	Ankleide	6,44 m²
08	Hauswirtschaftsraum	6,73 m²

Grundriss_Ansicht

Lageplan



Lage

Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Jarosch
RE/MAX in Bad Tölz
Prof.-Max-Lange-Platz 3
83646 Bad Tölz

Tel.: +49(8041) 44888-12
Mobil: 01 76/48 77 21 48
Fax: 049 88419994998

Email: peter.jarosch@remax.de
Web: www.remax-in-bad-tölz.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Irrtum und Zwischenverkauf sind nicht ausgeschlossen.
Distanzierung: Mit Urteil vom 12. Mai 1998 - 312 O 85/98 - ”Haftung für Links” hat das Landgericht in Hamburg entschieden, dass man durch die Anbringung eines Links die Inhalte der gelinkten Seite ggf. mitzuverantworten hat. Dies kann - so das LG nur dadurch verhindert werden, dass man sich ausdrücklich von diesen Inhalten distanziert. Hiermit distanzieren wir uns ausdrücklich von allen Inhalten aller gelinkten Seiten auf dieser Homepage und machen uns ihre Inhalte nicht zu eigen.
Information zur EU-weiten Regelung zur Online-Streitbeilegung
Mit der seit 06.01.2016 gültigen EU-Verordnung Nr. 524/2013 wurde eine neue EZ-Plattform eingeführt. Diese bietet eine einfach, effiziente, schnelle und kostengünstige außergerichtliche Lösung für Streitigkeiten, die sich aus Online-Rechtsgeschäften zwischen einem Unternehmer und Verbraucher ergeben.

Link zur EU-Schlichtungsstelle: http://ec.europa.eu/consumers/odr
Unsere E-Mail Adresse/n lautet/n: badtoelz@remax.de

Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume und Darlehen.
Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München, www. ihk-muenchen.de
Jeder RE/MAX Lizenz- oder Franchisenehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.