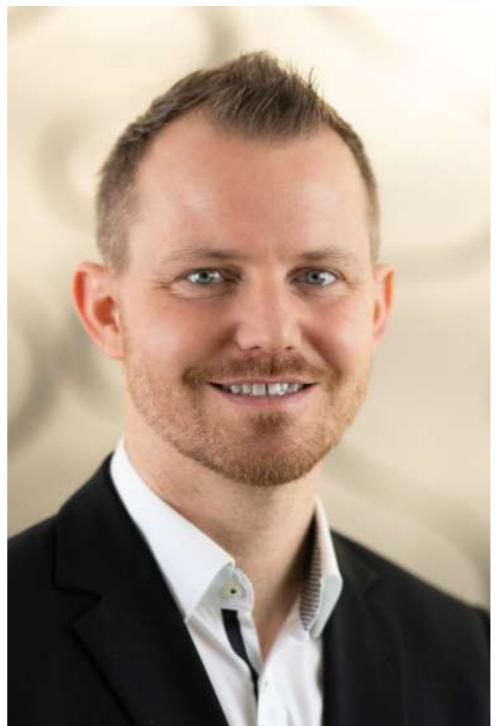




## **WIE AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE WIRD.**



In dieser Nachlassangelegenheit werden insgesamt 11 verschiedene Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (18 WE) aus dem Baujahr 1972 gegen Gebot verkauft. Die meisten Wohnungen sind bereits seit einigen Jahren gut vermietet. Zwei Wohnungen stehen aktuell leer und bieten Ihnen die Möglichkeit, selber einzuziehen.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen alle wichtigen Informationen zur Immobilie übersichtlich zusammenfassen, so dass Sie sich einen guten Überblick über das Haus und die einzelnen Wohnungen verschaffen können.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilien, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Und das werden Sie spüren. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung und Beratung, bei der Einzeltermine bei der Besichtigung selbstverständlich sind.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach Ihrer passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel ?

Alexander Klar

Immobilienmakler für Appler + Wöhry Immobilien  
Dipl. Immobilienökonom (ADI),  
Sachverständiger für Immobilienbewertung



ICH HABE EINEN GANZ  
EINFACHEN GESCHMACK.  
ICH BIN IMMER MIT DEM  
BESTEN ZUFRIEDEN.

OSCAR WILDE

## WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

### VERSUCHUNGEN

SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,  
OB SIE WIEDERKOMMEN.

OSCAR WILDE

Objektart:	verschiedene Eigentumswohnungen
	WEG mit 18 Wohnungen
Baujahr:	1972
Etage:	EG, 1.OG, 2. OG (ohne Aufzug)
Anzahl Zimmer:	1-Zimmer-Apartment, 2-Zimmer-Wohnung
Schlafzimmer:	1-2
Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 38,5 m <sup>2</sup> und ca. 59,50 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	ca. 6,3 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	je ein Stellplatz vor dem Haus pro ETW
Objektzustand:	gepflegt bis renovierungsbedürftig
Qualität der Ausstattung	guter mittlerer Standard
Bezugsfrei:	nein, (vermietet), teilweise ab sofort (frei)
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Heizöl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis (gültig bis 1.07.2028)
Energiebedarfskennwert:	120,4 kWh (m <sup>2</sup> a), D
Kaufpreis Wohnung:	bitte entnehmen Sie die Preise der separaten Preisliste  zzgl. Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und wird in gleicher Höhe auch dem Verkäufer in Rechnung gestellt.



Ausblick vom Balkon

## WICHTIGE ANGABEN ZUM INVESTMENT IM ÜBERBLICK

(Angaben für eine mögliche Vermietung)

Ortsübliche Vergleichsmiete: ca. 10,50 €/m<sup>2</sup> - 11,50 €/m<sup>2</sup>

(In Bad Reichenhall gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel )

Hausgeld: Ø 5,25 € /m<sup>2</sup>

Umlagefähiger Anteil der Nebenkosten: Ø 2,87 € /m<sup>2</sup>

Diese Werte fallen für die Wohnungen sehr unterschiedlich aus. Bitte entnehmen Sie die genauen Angaben zum Hausgeld und den Nebenkosten der Wohnungsübersicht

Rücklagen zum Stichtag 31.12.2022: ca. 137.500 €

Bereits beschlossene Sonderumlage: keine

Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2022: 610 € / m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 1.765 m<sup>2</sup>

Eigentumsanteil lt. Teilungserklärung:  
Einzimmerapartments ca. 41 / 1000stel  
2-Zimmer-Wohnungen ca. 62 / 1000stel

Hausverwaltung:  
Palcon Haus & Vermögensverwaltungs GmbH  
Lattenbergstr. 12, 83457 Bayerisch Gmain

## WILLKOMMEN IN DER WOHNUNG

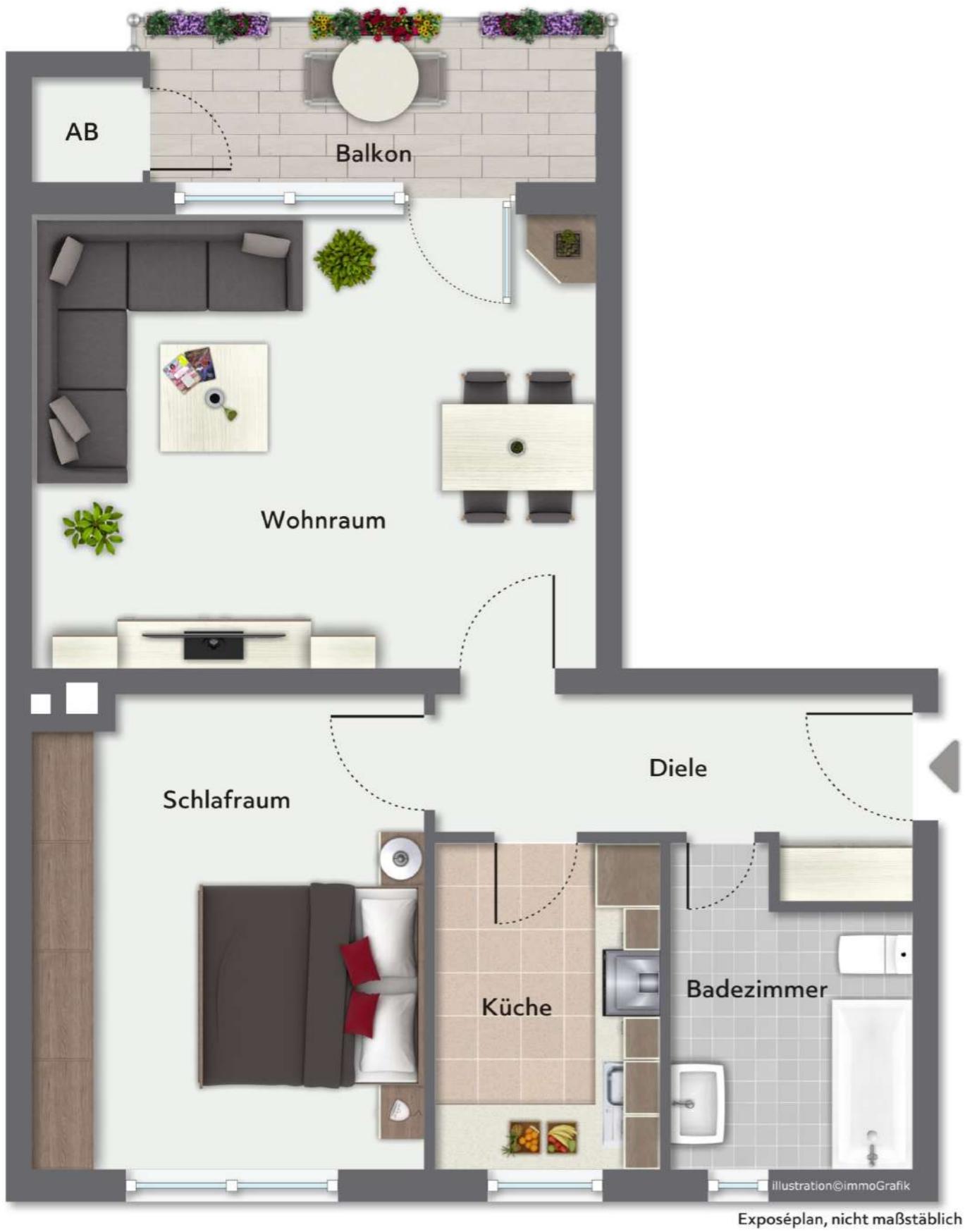
Das Mehrfamilienhaus im Asternweg 5 + 7 besteht aus 18 Wohnungen und wurde 1972 in Massivbauweise erbaut. Auf drei Geschossen befinden sich je Hauseingang sechs 2-Zimmer-Wohnungen und drei 1-Zimmer-Apartments. Jede 2-Zimmer-Wohnung hat ihren eigenen nach Südwesten ausgerichteten Balkon. Die 11 Wohnungen, die nun zum Verkauf angeboten werden, befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind zum Großteil vermietet. Ausstattung, Böden und Türen der Wohnungen sind meistens noch aus dem Baujahr und von durchschnittlicher bis guter Qualität. Die Bäder mit Badewanne, WC und (teilweise) Waschmaschinenanschluss sind funktional eingerichtet. Das Fliesenlayout und die Sanitärausstattung erfüllen aber nicht mehr die gehobenen Ansprüche von heute.

Die durchdachte Aufteilung und Größe der Räume bieten den optimalen Rahmen zum Wohnen für 1-3 Personen. Sollten Sie Ihre Wohnung in Zukunft wieder vermieten wollen, finden Sie in dieser Zielgruppe auch schnell einen passenden Mieter für Ihre begehrte 2-Zimmer-Wohnung oder Ihr 1-Zimmer-Apartment.

Im Haus wurde 2007 die Heizung erneuert und der Dachbodenraum gedämmt. Insgesamt zeigt das Wohngebäude aber nach heutiger Sicht eine unbefriedigende Gesamtergiebilanz. Als mittel- bis langfristig geplante Instandhaltungsmaßnahmen in den nächsten 10 Jahren wurden vom Verwalter die Erneuerung der Dacheindeckung mit Erneuerung der Dachrinnen und Regenfallrohre und eine mögliche Umstellung von Öl auf Erdgas aufgelistet.

**Fazit:** Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder Selbstnutzer. Wohnungen mit Potential zu einem wertstabilen Investment oder zum gemütlichen Zuhause / Altersruhesitz mit Ausblick in einer gepflegten Wohnanlage.

GRUNDRISS 2-ZIMMER-WOHNUNG (links)



GRUNDRISS 1-ZIMMER-WOHNUNG



## GRUNDRISS 2-ZIMMER-WOHNUNG (rechts)

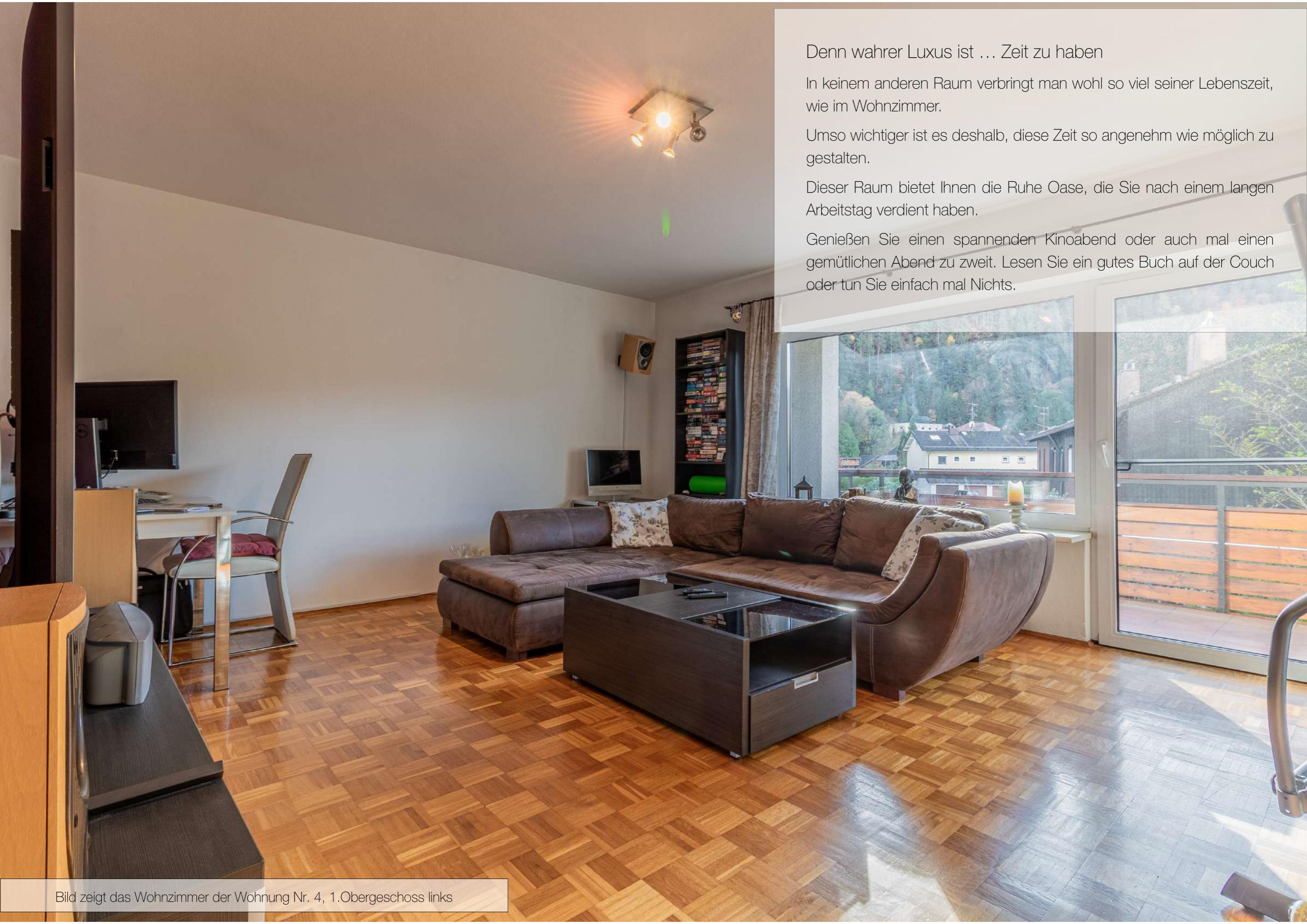


Exposéplan, nicht maßstäblich

## AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

(Die Angaben beziehen sich auf sichtbare Elemente, bauahrestypische Bauweisen und Informationen aus den Grundrissplänen. Eine Baubeschreibung liegt nicht vor)

Fundament:	Bodenplatte auf Streifenfundamenten
Keller:	voll unterkellert, Kellerfenster über Erdniveau
Außenwände:	massiver Ziegelbau (30 cm Ziegel), Keller Beton
Innenwände:	massiver Ziegelbau nach statischer Anforderung
Fassade:	Wohnungstrennwände Ziegel bzw. Beton ungedämmt, grobe Putzstruktur, leicht gefärbt, Holzverkleidung im Bereich des Treppenhauses
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Türen:	Röhrenspantüren, Holzfurnier, Türrahmen Holz, ca. Höhe 2,00 m, Drückergarnitur Alu
Fenster:	Kunststofffenster, 2-fach Verglasung mit Alugriffen, teilweise mit Rollläden (unterschiedliche Baujahre)
Decke:	Stahlbeton, verputzt, oberste Geschossdecke Holz
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,45 m
Bodenbelag:	Mosaikparkett, Linoleum, Fliesen
Sanitär:	Bad mit Badewanne, WC, teilweise WM-Anschluss, Waschbecken, Markenarmaturen
Heizung:	Zentralheizung, Ölheizung (Baujahr 2007) Heizkörper, thermostatgesteuert
Elektrik:	Hauptverteilung ohne FI, Schalterprogramm aus dem Baujahr
Aufzug:	kein Aufzug



Denn wahrer Luxus ist ... Zeit zu haben

In keinem anderen Raum verbringt man wohl so viel seiner Lebenszeit, wie im Wohnzimmer.

Umso wichtiger ist es deshalb, diese Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Dieser Raum bietet Ihnen die Ruhe Oase, die Sie nach einem langen Arbeitstag verdient haben.

Genießen Sie einen spannenden Kinoabend oder auch mal einen gemütlichen Abend zu zweit. Lesen Sie ein gutes Buch auf der Couch oder tun Sie einfach mal Nichts.

Bild zeigt das Wohnzimmer der Wohnung Nr. 4, 1.Obergeschoss links

Essen ist ein Bedürfnis,  
genießen ist eine Kunst

Die Küche ist ein Ort zum Kochen, Plaudern, Naschen, Trinken, Essen, Testen, Backen, Schlemmen, Experimentieren, Grillen, und ganz viel Lachen ...



Bild zeigt die Küche der Wohnung Nr. 4, 1.Obergeschoss links

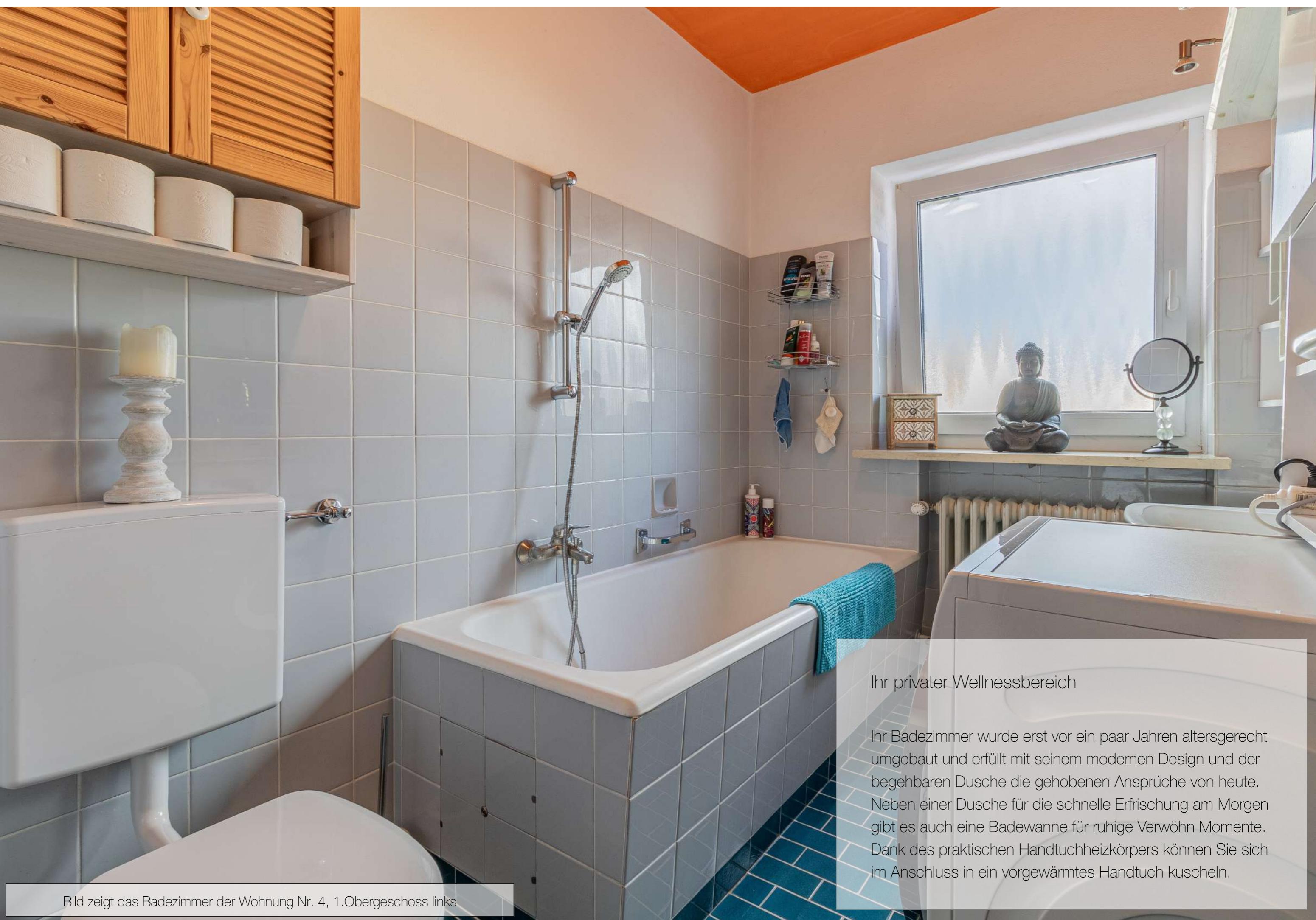


Bild zeigt das Badezimmer der Wohnung Nr. 4, 1.Obergeschoss links

#### Ihr privater Wellnessbereich

Ihr Badezimmer wurde erst vor ein paar Jahren altersgerecht umgebaut und erfüllt mit seinem modernen Design und der begehbaren Dusche die gehobenen Ansprüche von heute. Neben einer Dusche für die schnelle Erfrischung am Morgen gibt es auch eine Badewanne für ruhige Verwöhn Momente. Dank des praktischen Handtuchheizkörpers können Sie sich im Anschluss in ein vorgewärmtes Handtuch kuscheln.



Ein großes Schlafzimmer mit Platz für einen geräumigen Kleiderschrank, Whg. Nr. 7



Der ca. 6 m<sup>2</sup> große überdachte Balkon in Südwest-Ausrichtung mit Bergblick, Whg. Nr. 7



Wohn- und Esszimmer im 1-Zimmer-Apartment, Whg. Nr. 8



Bettnische im 1-Zimmer-Apartment, Whg. Nr. 8

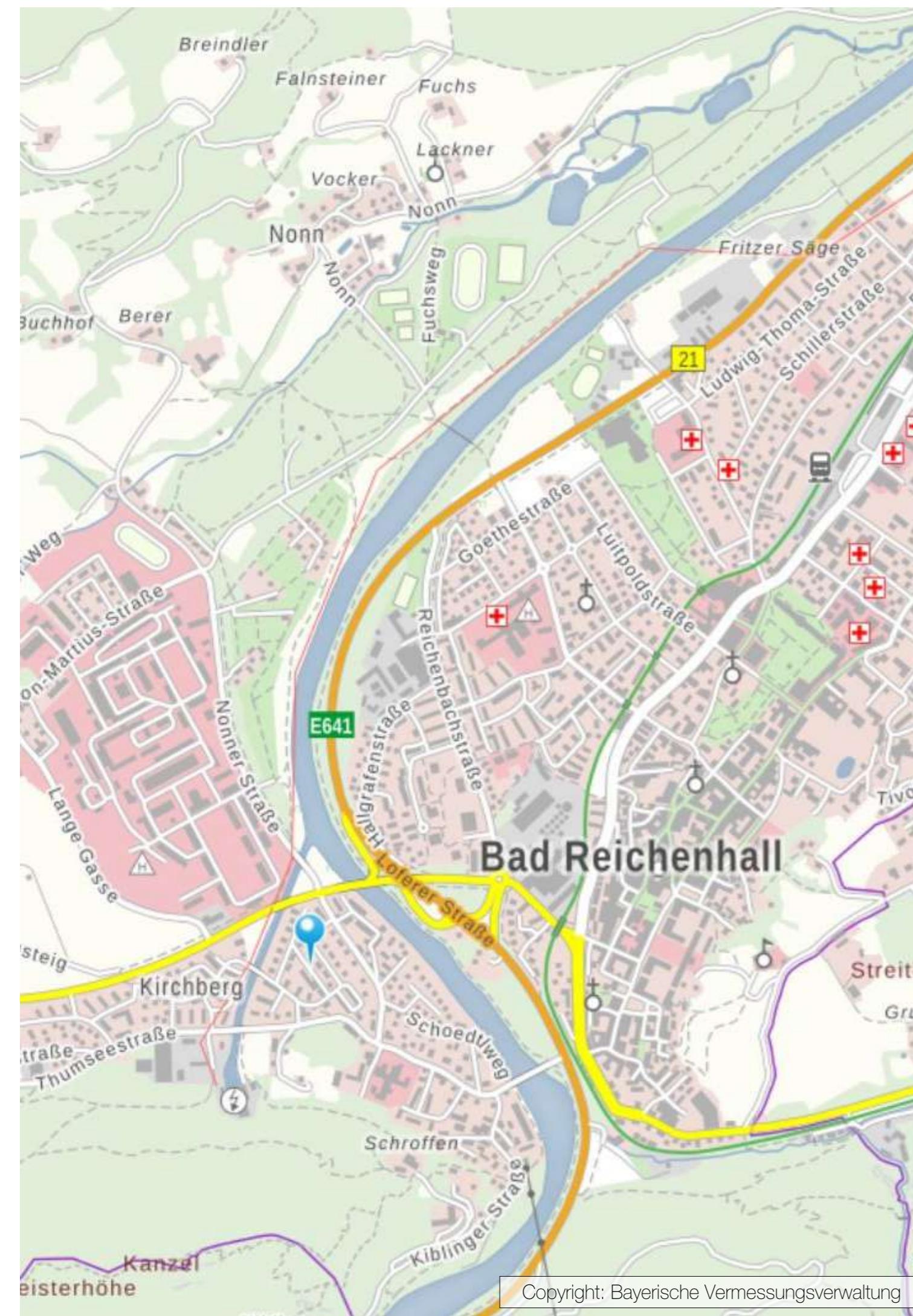


## ZENTRUMSNAH + NATURNAH = LEBENSFREUDE



Geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten vermittelt die Wohngegend um den Astenweg im Stadtteil Kirchberg ein positives Gefühl von Stadtleben mit grünen Akzenten. Die ruhige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur des Viertels bilden die Basis für eine Wohn - und Lebensqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.





## DIE LAGE

Die Alpenstadt Bad Reichenhall ist geographischer Mittelpunkt und Verwaltungszentrum des Landkreises Berchtesgadener Land. Der Name der Stadt ist geprägt durch das Markenzeichen: "reiches Hall". Das natürliche Salzvorkommen - das weiße Gold - hat die Stadt bekannt und reich gemacht. Bad Reichenhall ist mit über 17.000 Einwohnern über die BAB A8 München-Salzburg gut an das Fernstraßennetz angebunden, auch mit der Deutschen Bahn bestehen regelmäßige Verbindungen über Freilassing nach München oder Salzburg. In Bad Reichenhall gibt es mehrere Grundschulen, eine Real- und Mittelschule und das bekannte Karlsgymnasium. Durch die Steigenberger Akademie, eine Hotelfachschule, kommen viele junge Menschen nach Reichenhall. Die medizinische Versorgung ist durch die örtlichen Kliniken und Fachärzte sehr gut. Das Mehrfamilienhaus liegt im westlichen Stadtteil Kirchberg, der durch die Saalach vom Stadtzentrum getrennt ist. Durch die Lage nahe dem südlichen Predigtstuhl und der Bürgermeisterhöhe wird das Quartier bei tiefstehender Sonne in den Wintermonaten beschattet. Über die nördliche Staatsstraße St2101 ist man mit dem PKW schnell auf dem örtlichen Straßennetz. Der an Werktagen regelmäßig verkehrende Bus verbindet den Ortsteil mit der Stadt und dem Hauptbahnhof in Reichenhall. Der örtliche Bahnhof Kirchberg liegt etwa ein Kilometer östlich des Wohnhauses. Die Einkaufsmöglichkeiten in Kirchberg sind etwas eingeschränkt. Die Natur beginnt vor Ihrer Haustür und wartet nur darauf, von Ihnen erkundet zu werden.

## Guter Service ist für uns Verpflichtung

### Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort die Wohnung zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

### Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie Kaufvertrag und Teilungserklärung mindestens 14 Tage vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden. Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

### Vermietungsservice

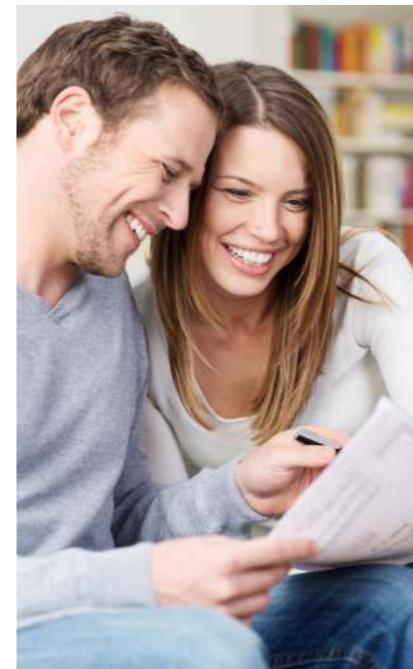
Die Nachfrage nach Mietflächen in Bad Reichenhall ist außerordentlich hoch und wird nach den Prognosen zukünftig weiter ansteigen. Wenn Sie Ihre Wohnung nicht selbst beziehen wollen, übernehmen wir für Sie auf Wunsch die Vermietung. Dabei finden wir nicht nur geeignete Mieter für Sie, sondern betreuen Ihren Mieter auch bei allen seinen Fragen.

### Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

### Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrisse abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Mobil: 0176 – 30 64 75 92

Mail: [alexander.klar@woehry.immo](mailto:alexander.klar@woehry.immo)