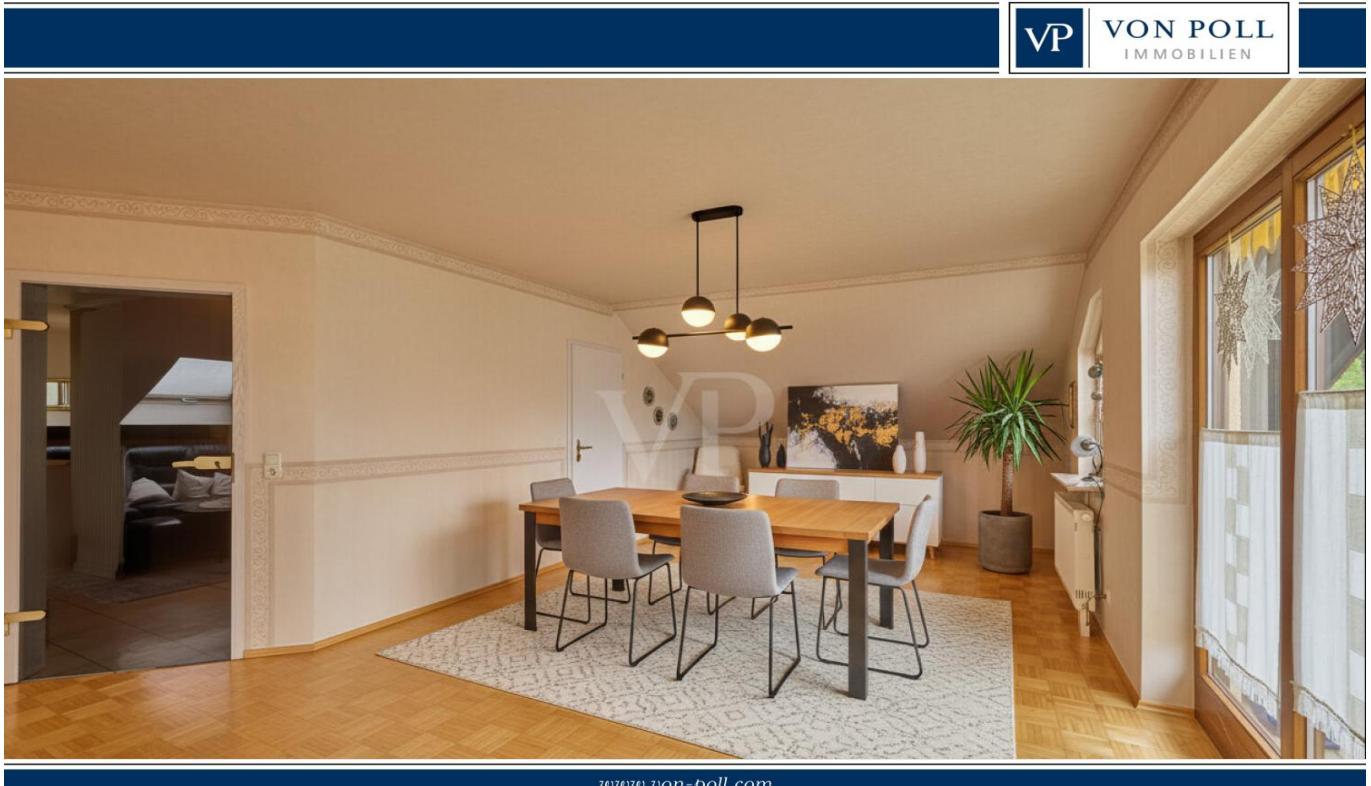


Bad König

## Spacious apartment in a prime residential location with 2 balconies

*Property ID: 25177030a*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## At a glance

Property ID	25177030a	Purchase Price	279.000 EUR
Living Space	ca. 101 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2014
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.09.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



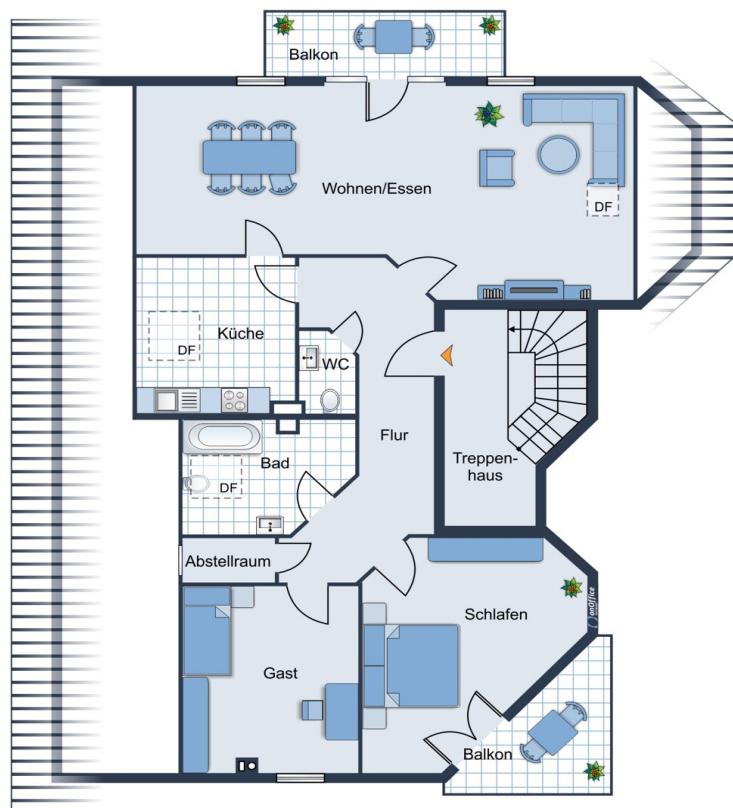
Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## A first impression

Stylishly maintained apartment with over 100 m<sup>2</sup> of living space in the heart of Bad König. This charming 3-room apartment combines a central location with a pleasant living environment and thoughtful amenities. It is located on the 2nd floor of a well-maintained four-unit building in a quiet cul-de-sac – just a few minutes' walk from essential amenities and shops. With a generous living area of over 100 m<sup>2</sup>, the apartment offers ideal conditions for couples or families. Large windows create a bright and welcoming atmosphere and enhance the pleasant living environment. The spacious living/dining room forms the heart of the apartment and invites you to relax and unwind. From here, you can access one of the two balconies, which offers impressive views over Bad König. Furthermore, there is the option to expand the living space by partitioning the room to create an additional room – all necessary connections and structural elements are already in place. The kitchen is equipped with a custom-designed fitted kitchen and offers ample space for all appliances as well as a comfortable work surface. Two well-proportioned rooms offer flexible usage options – for example, as bedrooms, children's rooms, or a workspace – and also impress with their brightness and inviting atmosphere. One of the two rooms also has access to the second balcony. The well-maintained bathroom features both a shower and a bathtub. A large skylight with an electric solar-powered roller shutter ensures ample natural light and a pleasant ambiance. A connection for a top-loading washing machine is also available. The apartment includes a separate cellar compartment, providing practical storage space. Additionally, a shared laundry room with separate washer and dryer connections is available in the basement. A private parking space directly in front of the building completes the convenient offering – parking is included. If you are looking for a centrally located yet quiet apartment with well-maintained features and a thoughtfully designed layout, this property is an excellent choice. We invite you to arrange a viewing appointment and discover the advantages of this attractive property for yourself.

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## Details of amenities

- \* lichtdurchflutetes Badezimmer mit Duschbad & Badewanne
- \* hochwertiger Parkettboden
- \* 2 Balkone mit Tollem Ausblick
- \* elektr. Rolläden
- \* elektr. Markise
- \* Abstellkammer
- \* Dachboden
- \* separates Kellerabteil
- \* Waschküche im Keller
- \* Parkplatz
- \* maßgeschneiderte Einbauküche
- \* Gäste WC

**Property ID: 25177030a - 64732 Bad König**

## All about the location

Bad König ist eine Kurstadt im südhessischen Odenwaldkreis mit knapp 10.000 Einwohnern und ist seit 1948 staatlich anerkanntes Kurbad.

Die Anfänge als Kurbad gehen auf das 19. Jahrhundert und die Entdeckung von zwei heilsamen Quellen zurück. Es befindet sich heute in Wandlung von einem herkömmlichen Kurort zu einem Wellness- und Freizeitzentrum.

Zugleich ist es Rehabilitation-Therapiezentrum, verfügt über ein dichtes Netz von Ärzten und Apotheken und zwei Kliniken.

Die Sehenswürdigkeiten konzentrieren sich rund um den Schlossplatz mit dem Schloss Bad König, bestehend aus Altem und Neuem Schloss, Rentmeisterei, evangelischer Kirche, Barock-Freitreppe und Lustgarten. Dort befindet sich auch ein Heimatmuseum zur Dokumentation lokalen Handwerks.

Bad König verfügt ebenfalls über eine Grund- und Gesamtschule. Durch das Stadtgebiet verläuft unter anderem an der Mümling der 225 km lange 3-Länder-Radweg als Rundweg durch das Dreiländereck von Hessen, Baden-Württemberg und Bayern.

Durch die Bundesstraße 45 (Hanau–Eberbach) ist die Stadt an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Odenwaldbahn (RMV-Linien 80, 81, 82, 85) verbindet Bad König sowie den Ortsteil Zell mit dem Neckartal sowie Frankfurt und Darmstadt.

Property ID: 25177030a - 64732 Bad König

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.  
**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren

Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25177030a - 64732 Bad König**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)