

**Bad König**

# Prestigious property in a central location in Bad König - private gorge included!

*Property ID: 25177013a*



**PURCHASE PRICE: 589.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 251,69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.380 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25177013a - 64732 Bad König**

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

Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## At a glance

Property ID	25177013a	Purchase Price	589.000 EUR
Living Space	ca. 251,69 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1972		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	223.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



Property ID: 25177013a - 64732 Bad König

## The property



**Property ID: 25177013a - 64732 Bad König**

## **A first impression**

This charming property with a private ravine is centrally located in Bad König. A few steps lead to the entrance hall, which features high-quality wooden flooring and includes a guest WC and a hallway. Seamlessly connected to this area are a spacious library, a kitchen with direct access to the balcony, and the dining room. An open-plan living area extends across the expansive living room, which leads to a sitting room with a fireplace. A highlight of this level is the V-shaped balcony, offering stunning panoramic views over Bad König. A side corridor on this level leads to a bright bathroom with a walk-in shower, a dressing room, and the master bedroom. A wooden staircase leads to the lower level, which comprises a spacious living room, two bedrooms, an office, a storage room, a utility room, and a sauna. Facing the front of the garden is the "tower room," a separate guest suite consisting of a bedroom and a bathroom. The garden area is divided into the lawn behind the house, the terrace, and the private ravine with its meadow bordering a field. This area is ideal for relaxing weekends and quiet evenings. A garden shed is also included. A large double garage and several parking spaces in the courtyard perfectly complement this attractive property.

**Property ID: 25177013a - 64732 Bad König**

## **Details of amenities**

- \* **Separat ausgelagerter Gästebereich**
- \* **Privatschlucht**
- \* **Saunabereich**
- \* **Kältezelle (gegenwärtig nicht in Betrieb)**

**Property ID: 25177013a - 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: 25177013a - 64732 Bad König**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 223.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.

**Property ID: 25177013a - 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)**