

Bad König

## Propiedad de prestigio en una ubicación central en Bad König - ¡desfiladero privado incluido!

Número de propiedad: 25177013a



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

PRECIO DE COMPRA: 589.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 251,69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.380 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25177013a                                      |
| Superficie habitable | ca. 251,69 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 10                                             |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1972                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 589.000 EUR                                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                                 |
| Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 08.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 223.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## La propiedad



Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## Una primera impresión

Esta encantadora propiedad con barranco privado se encuentra en el centro de Bad König. Unos pocos escalones conducen al recibidor, que cuenta con suelos de madera de alta calidad e incluye un aseo de cortesía y un pasillo. Conectada a esta zona con una amplia biblioteca, una cocina con acceso directo al balcón y el comedor. Una sala de estar de planta abierta se extiende a través del amplio salón, que conduce a una sala de estar con chimenea. Un punto destacado de esta planta es el balcón en forma de V, que ofrece impresionantes vistas panorámicas de Bad König. Un pasillo lateral en esta planta conduce a un luminoso baño con ducha a ras de suelo, un vestidor y el dormitorio principal. Una escalera de madera conduce a la planta baja, que consta de un amplio salón, dos dormitorios, un despacho, un trastero, un lavadero y una sauna. Frente al jardín se encuentra la "habitación de la torre", una suite independiente para invitados con un dormitorio y un baño. El jardín se divide en el césped detrás de la casa, la terraza y el barranco privado con su prado que bordea un campo. Esta zona es ideal para relajarse durante el fin de semana y disfrutar de tardes tranquilas. También incluye una caseta de jardín. Un amplio garaje doble y varias plazas de aparcamiento en el patio complementan a la perfección esta atractiva propiedad.

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25177013a - 64732 Bad König

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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