

Bad König

## Appartement spacieux dans un quartier résidentiel de choix, avec 2 balcons

**CODE DU BIEN: 25177030a**



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

**PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177030a	Prix d'achat	279.000 EUR
Surface habitable	ca. 101 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1992	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	06.09.2030	Consommation finale d'énergie	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



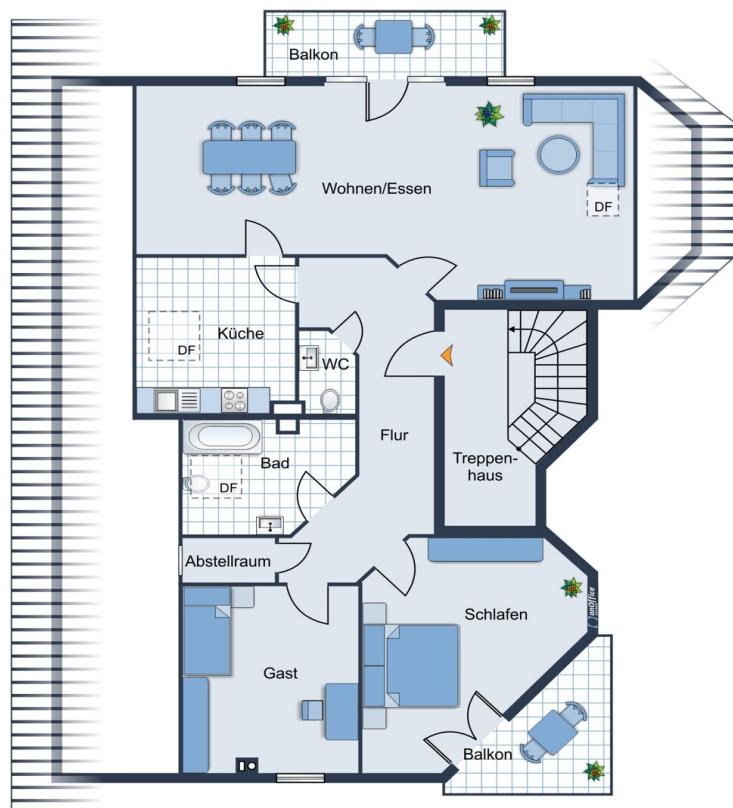
CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König**

## Une première impression

Appartement élégant et bien entretenu de plus de 100 m<sup>2</sup> habitables, situé en plein cœur de Bad König. Ce charmant appartement de 3 pièces allie un emplacement central à un cadre de vie agréable et des équipements bien pensés. Il se trouve au 2ème étage d'un immeuble de quatre appartements en excellent état, dans une impasse calme, à quelques minutes à pied des commerces et services essentiels. Avec une surface habitable généreuse de plus de 100 m<sup>2</sup>, l'appartement offre des conditions idéales pour les couples ou les familles. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante et contribuent à un cadre de vie agréable. Le spacieux séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement et invite à la détente. De là, vous accédez à l'un des deux balcons, qui offrent une vue imprenable sur Bad König. De plus, il est possible d'agrandir l'espace de vie en cloisonnant le séjour pour créer une pièce supplémentaire – tous les raccordements et éléments structurels nécessaires sont déjà en place. La cuisine est équipée d'éléments aménagés sur mesure et offre un espace généreux pour tous les appareils électroménagers ainsi qu'un plan de travail confortable. Deux pièces aux proportions harmonieuses offrent une grande flexibilité d'aménagement – chambres, chambres d'enfants ou espace de travail, par exemple – et séduisent par leur luminosité et leur atmosphère chaleureuse. L'une des deux pièces donne accès au second balcon. La salle de bain, en excellent état, est équipée d'une douche et d'une baignoire. Un grand puits de lumière avec volet roulant électrique solaire assure une luminosité naturelle abondante et une ambiance agréable. Un raccordement pour lave-linge à chargement par le haut est également prévu. L'appartement comprend une cave séparée offrant un espace de rangement pratique. De plus, une buanderie commune avec branchements individuels pour lave-linge et sèche-linge est disponible au sous-sol. Une place de parking privée juste devant l'immeuble complète ce bien – le stationnement est inclus. Si vous recherchez un appartement idéalement situé au calme, avec des prestations de qualité et un agencement bien pensé, ce bien est un excellent choix. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même les atouts de ce charmant appartement.

CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25177030a - 64732 Bad König**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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