

Bad König

## Propriété prestigieuse idéalement située à Bad König - gorge privée incluse !

**CODE DU BIEN: 25177013a**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251,69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.380 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

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

**CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25177013a                     | Prix d'achat                 | 589.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 251,69 m <sup>2</sup>     | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Pièces                 | 10                            | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 5                             | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 3                             | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction  | 1972                          |                              |   |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |                              |   |

CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Huile                | Consommation d'énergie                                | 223.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 08.04.2035           | Classement énergétique                                | G                           |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2001                        |

CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König**

## Une première impression

Cette charmante propriété, nichée au cœur de Bad König, bénéficie d'un emplacement central, avec un ravin privé. Quelques marches mènent au hall d'entrée, orné d'un parquet de qualité et comprenant des toilettes invités et un couloir. Attenant à cet espace, on accède à une bibliothèque spacieuse, une cuisine avec accès direct au balcon et la salle à manger. Un espace de vie ouvert s'étend sur le vaste séjour, qui communique avec un salon doté d'une cheminée. Le balcon en forme de V, offrant une vue panoramique imprenable sur Bad König, constitue le point fort de ce niveau. Un couloir latéral dessert une salle de bains lumineuse avec douche à l'italienne, un dressing et la suite parentale. Un escalier en bois descend à l'étage inférieur, qui comprend un grand séjour, deux chambres, un bureau, un débarras, une buanderie et un sauna. Face au jardin se trouve la « tour », une suite d'invités indépendante composée d'une chambre et d'une salle de bains. Le jardin se compose d'une pelouse à l'arrière de la maison, d'une terrasse et du ravin privé bordé d'une prairie et d'un champ. Ce quartier est idéal pour des week-ends de détente et des soirées tranquilles. Un abri de jardin est également inclus. Un grand garage double et plusieurs places de parking dans la cour complètent parfaitement cette charmante propriété.

CODE DU BIEN: 25177013a - 64732 Bad König

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25177013a - 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: 25177013a - 64732 Bad König**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25177013a - 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)