

**Bad König**

# Πολυτελές ακίνητο σε κεντρική τοποθεσία στο Bad König - συμπεριλαμβάνεται ιδιωτικό φαράγγι!

**Αριθμός ακινήτου: 25177013a**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 589.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 251,69 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.380 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25177013a	Τιμή αγοράς	589.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 251,69 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	10	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1972		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	223.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2001

Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το γοητευτικό ακίνητο με ιδιωτική χαράδρα βρίσκεται σε κεντρική τοποθεσία στο Bad König. Λίγα σκαλιά οδηγούν στην είσοδο, η οποία διαθέτει ξύλινα δάπεδα υψηλής ποιότητας και περιλαμβάνει τουαλέτα επισκεπτών και διάδρομο. Σε άψογη σύνδεση με αυτήν την περιοχή υπάρχει μια ευρύχωρη βιβλιοθήκη, μια κουζίνα με άμεση πρόσβαση στο μπαλκόνι και η τραπεζαρία. Ένας ενιαίος χώρος καθιστικού εκτείνεται κατά μήκος του εκτεταμένου σαλονιού, το οποίο οδηγεί σε ένα καθιστικό με τζάκι. Ένα χαρακτηριστικό αυτού του επιπέδου είναι το μπαλκόνι σε σχήμα V, που προσφέρει εκπληκτική πανοραμική θέα στο Bad König. Ένας πλευρικός διάδρομος σε αυτό το επίπεδο οδηγεί σε ένα φωτεινό μπάνιο με ντους, ένα γκαρνταρόμπα και την κύρια κρεβατοκάμαρα. Μια ξύλινη σκάλα οδηγεί στο κάτω επίπεδο, το οποίο περιλαμβάνει ένα ευρύχωρο σαλόνι, δύο υπνοδωμάτια, ένα γραφείο, μια αποθήκη, ένα βοηθητικό δωμάτιο και μια σάουνα. Με θέα στο μπροστινό μέρος του κήπου βρίσκεται το "δωμάτιο του πύργου", μια ξεχωριστή σουίτα επισκεπτών που αποτελείται από ένα υπνοδωμάτιο και ένα μπάνιο. Ο κήπος χωρίζεται στο γκαζόν πίσω από το σπίτι, τη βεράντα και την ιδιωτική χαράδρα με το λιβάδι να συνορεύει με ένα χωράφι. Αυτή η περιοχή είναι ιδανική για χαλαρωτικά Σαββατοκύριακα και ήσυχα βράδια. Περιλαμβάνεται επίσης ένα υπόστεγο κήπου. Ένα μεγάλο διπλό γκαράζ και αρκετές θέσεις στάθμευσης στην αυλή συμπληρώνουν τέλεια αυτό το ελκυστικό ακίνητο.

**Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25177013a - 64732 Bad König**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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