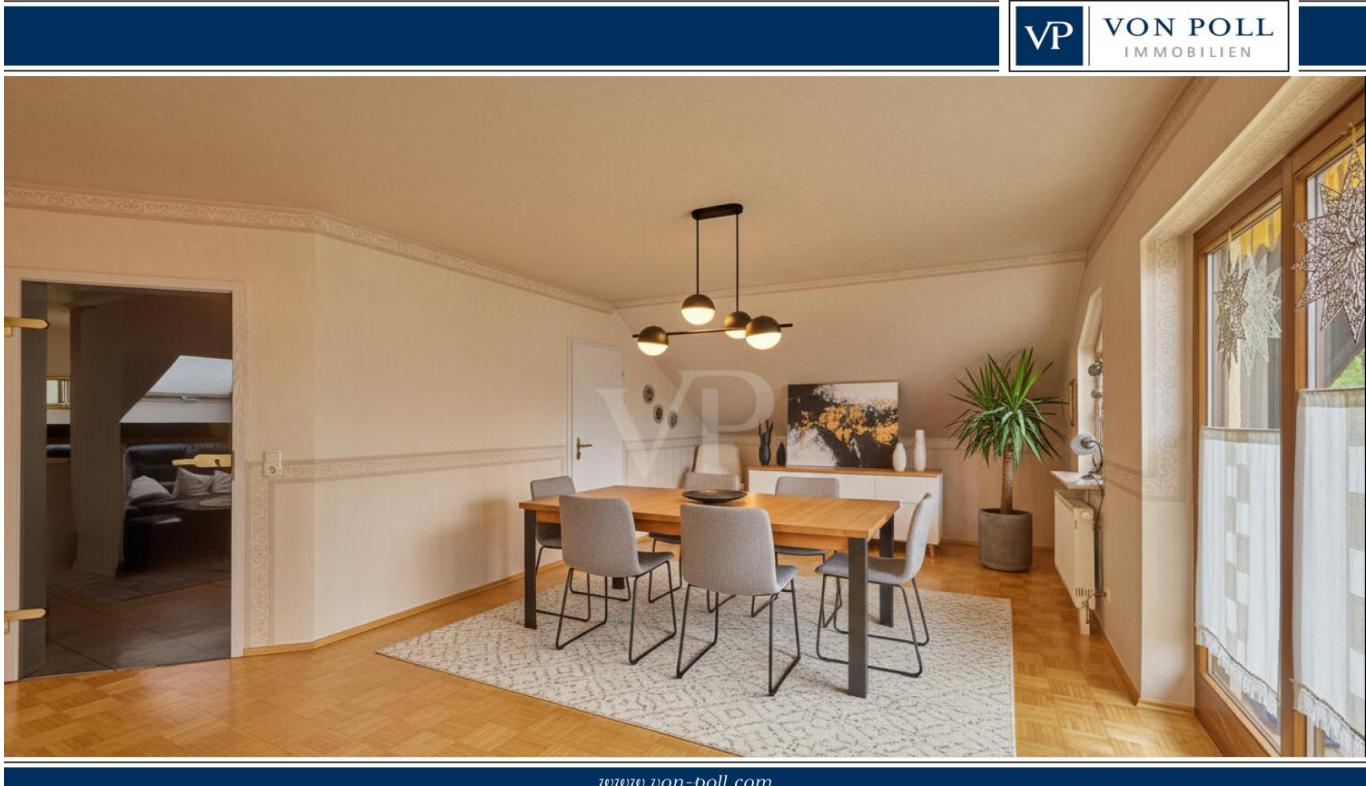


Bad König

## Spazioso appartamento in posizione residenziale privilegiata con 2 balconi

*Codice oggetto: 25177030a*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25177030a              |
| Superficie netta    | ca. 101 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 2                      |
| Vani                | 3                      |
| Camere da letto     | 2                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1992                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera  |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 279.000 EUR   |
| Appartamento                       | Piano   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 101.50 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 06.09.2030    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                                |

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



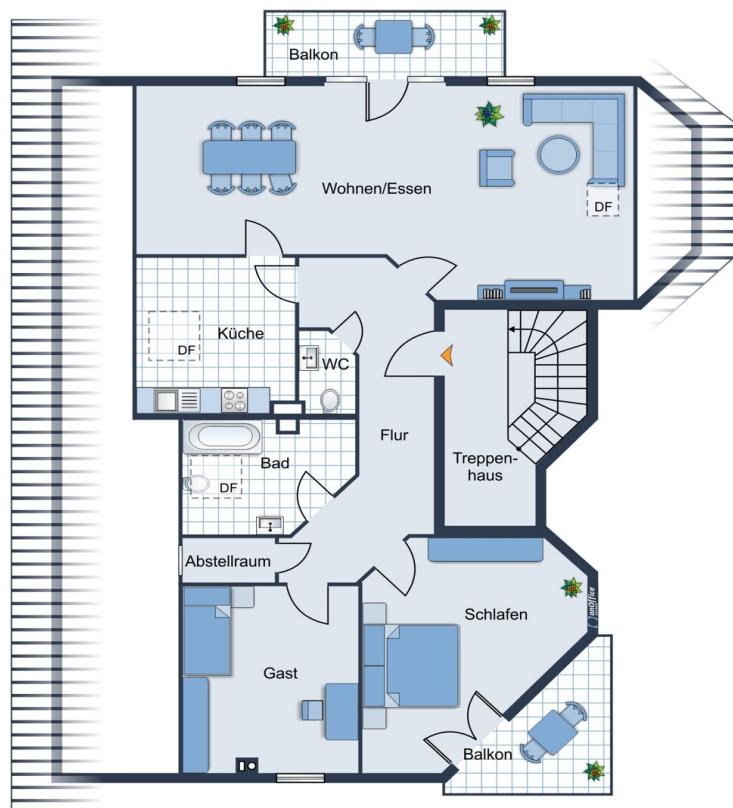
Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Una prima impressione

Appartamento elegantemente curato con oltre 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile nel cuore di Bad König. Questo grazioso trilocale coniuga una posizione centrale con un ambiente abitativo piacevole e servizi pensati per il cliente. Si trova al secondo piano di un edificio di quattro unità ben curato in una tranquilla strada senza uscita, a pochi minuti a piedi da servizi e negozi di prima necessità. Con un'ampia superficie abitabile di oltre 100 m<sup>2</sup>, l'appartamento offre le condizioni ideali per coppie o famiglie. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente, esaltando ulteriormente il piacevole ambiente abitativo. L'ampio soggiorno/sala da pranzo costituisce il cuore dell'appartamento e invita al relax. Da qui si accede a uno dei due balconi, che offre una vista mozzafiato su Bad König. Inoltre, è possibile ampliare lo spazio abitativo suddividendo la stanza per creare un ulteriore ambiente: tutti gli allacciamenti e gli elementi strutturali necessari sono già presenti. La cucina è dotata di una cucina componibile su misura e offre ampio spazio per tutti gli elettrodomestici, oltre a un comodo piano di lavoro. Due stanze ben proporzionate offrono possibilità di utilizzo flessibili, ad esempio come camere da letto, camerette o spazio di lavoro, e colpiscono per la loro luminosità e l'atmosfera accogliente. Una delle due stanze ha anche accesso al secondo balcone. Il bagno, ben curato, è dotato sia di doccia che di vasca. Un ampio lucernario con tapparella elettrica a energia solare garantisce molta luce naturale e un'atmosfera piacevole. È inoltre disponibile l'allaccio per una lavatrice a carica dall'alto. L'appartamento comprende una cantina separata, che offre un pratico spazio di stoccaggio. Inoltre, al piano interrato è disponibile una lavanderia in comune con allacci separati per lavatrice e asciugatrice. Un parcheggio privato direttamente di fronte all'edificio completa la comoda offerta, con parcheggio incluso. Se cercate un appartamento in posizione centrale ma tranquillo, con finiture ben curate e una disposizione studiata nei minimi dettagli, questa proprietà è un'ottima scelta. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire di persona i vantaggi di questa attraente proprietà.

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25177030a - 64732 Bad König

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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