

Bad König

## Prestigiosa proprietà in posizione centrale a Bad König - gola privata inclusa!

*Codice oggetto: 25177013a*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251,69 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.380 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

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

Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177013a	Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Superficie netta	ca. 251,69 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	223.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## La proprietà



Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## Una prima impressione

Questa affascinante proprietà con un burrone privato si trova in posizione centrale a Bad König. Pochi gradini conducono all'ingresso, caratterizzato da pavimenti in legno di alta qualità e dotato di un bagno per gli ospiti e di un corridoio. Collegati senza soluzione di continuità a questa zona si trovano un'ampia biblioteca, una cucina con accesso diretto al balcone e la sala da pranzo. Una zona giorno open space si estende attraverso l'ampio soggiorno, che conduce a un salotto con camino. Un punto forte di questo piano è il balcone a V, che offre una splendida vista panoramica su Bad König. Un corridoio laterale a questo piano conduce a un luminoso bagno con cabina doccia, uno spogliatoio e la camera da letto principale. Una scala in legno conduce al piano inferiore, che comprende un ampio soggiorno, due camere da letto, uno studio, un ripostiglio, una lavanderia e una sauna. Affacciata sul fronte del giardino si trova la "stanza della torre", una suite per gli ospiti separata composta da una camera da letto e un bagno. L'area del giardino è suddivisa in prato dietro la casa, terrazza e burrone privato con il suo prato che confina con un campo. Questa zona è ideale per weekend di relax e serate tranquille. È incluso anche un capanno da giardino. Un ampio garage doppio e diversi posti auto nel cortile completano perfettamente questa attraente proprietà.

Codice oggetto: 25177013a - 64732 Bad König

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25177013a - 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: 25177013a - 64732 Bad König

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25177013a - 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)