

Bad König

# Charmante ETW - ruhig & zentral gelegen!

Objektnummer: 25177006



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Auf einen Blick

|              |                          |                            |   |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25177006                 | Kaufpreis                  | 279.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 98,64 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Etagenwohnung   |
| Zimmer       | 3.5                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 1                        |                            |   |
| Badezimmer   | 1                        |                            |   |
| Baujahr      | 1991                     | Modernisierung / Sanierung | 2020  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                          | Ausstattung                | Kamin, Balkon   |

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 123.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.02.2032     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2013                        |

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie





Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Ein erster Eindruck

Gepflegte, moderne Eigentumswohnung mit besonderem Highlight! Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Parteien und ist in einer ruhigen Seitenstraße gelegen. Die sich im vorderen Bereich der Wohnung befindlichen Räume sind allesamt nahtlos miteinander verbunden und sehr offen gestaltet. Die Küche mit hochwertiger Granitarbeitsoberfläche sowie Marken-Elektrogeräten lässt keine Wünsche offen. Diese wurde im Jahr 2020 neu eingebaut, wobei der Kaufpreis zum damaligen Zeitpunkt ca. EUR 31.000,00 betrug. Sie gelangen von diesem Bereich aus auf den in Südostausrichtung gelegenen Balkon und weiterhin in das sonnendurchflutete Wohnzimmer. Das besondere Highlight dieser Eigentumswohnung stellt der modernisierte Kaminofen im Loungezimmer dar, dieser Bereich lädt zum gemütlichen Verweilen am Abend ein. Des Weiteren befindet sich das Tageslichtbadezimmer inkl. Sitzdusche und ToTo Washlet in diesem Areal. Das Schlafzimmer auf dieser Seite der Wohnung bietet Ihnen mit dem dort befindlichen großen Einbauschränk ausreichend Platz für Ihre Gegenstände. Darüber hinaus finden Sie in diesem Bereich einen weiteren Raum, der als Büro genutzt werden kann, vor. Das gute Angebot wird durch einen weitläufigen Hauswirtschaftsraum, ein separates Kellerabteil sowie einen sich unmittelbar vor der Immobilie befindlichen PKW-Stellplatz abgerundet. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte etc. befinden sich nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt.

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Ausstattung und Details

- \* Lichtdurchflutet
- \* Kaminofen
- \* Hochwertige Designerküche
- \* Tageslichtbadezimmer inkl. Sitzdusche & ToTo Washlet
- \* Balkon
- \* Markise

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2032. Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25177006 - 64732 Bad König

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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