

Bad König

# Schöne ETW - zentral & ruhig mit Weitblick

Objektnummer: 25177008



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

KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25177008 - 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: 25177008 - 64732 Bad König

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25177008      |
| Wohnfläche   | ca. 68 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1992          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 185.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 101.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.09.2030     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Die Immobilie



Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Ein erster Eindruck

Bezugsfreie Etagenwohnung im 1. OG. Die schöne 3-Zimmer Wohnung liegt sich im Herzen von Bad König und bietet eine angenehme Kombination aus zentraler Lage und ansprechendem Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Vierparteienhaus, das in einer ruhigen Sackgasse gelegen ist, nur wenige Minuten von den wichtigsten Annehmlichkeiten der Stadt entfernt. Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügig geschnittene Fläche im 1. Obergeschoss und ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet. Sie zeichnet sich durch ihre helle und freundliche Atmosphäre aus, die durch große Fensterfronten und eine geschickte Raumaufteilung ermöglicht wird. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon, der mit einem eindrucksvollen Blick über Bad König besticht. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Raum für alle notwendigen Elektrogeräte und Küchengeräte. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und sind ebenso hell und einladend gestaltet. Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne, was den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird. Zudem gehört ein separater Kellerabteil zur Wohnung, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Kellerbereich befindet sich auch eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche, die sehr praktisch für den Alltag ist. Ein Parkplatz direkt vor dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort, da die Parkplatzsuche entfällt. Wenn Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen und gleichzeitig ruhigen Wohnung sind, die sowohl in ihrer Ausstattung als auch in ihrer Lage überzeugt, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Ausstattung und Details

- \* Lichtdurchflutet
- \* Badezimmer mit Dusche & Badewanne
- \* Balkon
- \* Abstellkammer
- \* Separater Kellerabteil
- \* Waschküche im Keller
- \* Parkplatz

Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend der Kurstadt im Odenwaldkreis. Bad König ist bekannt für seine Thermalquellen, die idyllische Natur und die hohe Lebensqualität. Verkehrsanbindung: Auto: Direkte Anbindung an die B45, die eine schnelle Verbindung nach Michelstadt, Höchst im Odenwald sowie zur A5 und A3 bietet. Bahn: Der Bahnhof Bad König ist Teil der Odenwaldbahn (RMV-Linie 65) mit regelmäßigen Verbindungen nach Frankfurt, Darmstadt und Eberbach. ÖPNV: Mehrere Buslinien verbinden Bad König mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Objektnummer: 25177008 - 64732 Bad König

## Weitere Informationen

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 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: 25177008 - 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)