Bad König-Nieder-Kinzig

Urlaubsfeeling zu Hause

Objektnummer: 26177031



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1483 m²

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

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

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Auf einen Blick

Objektnummer	26177031
Wohnfläche	ca. 172 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	215.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie

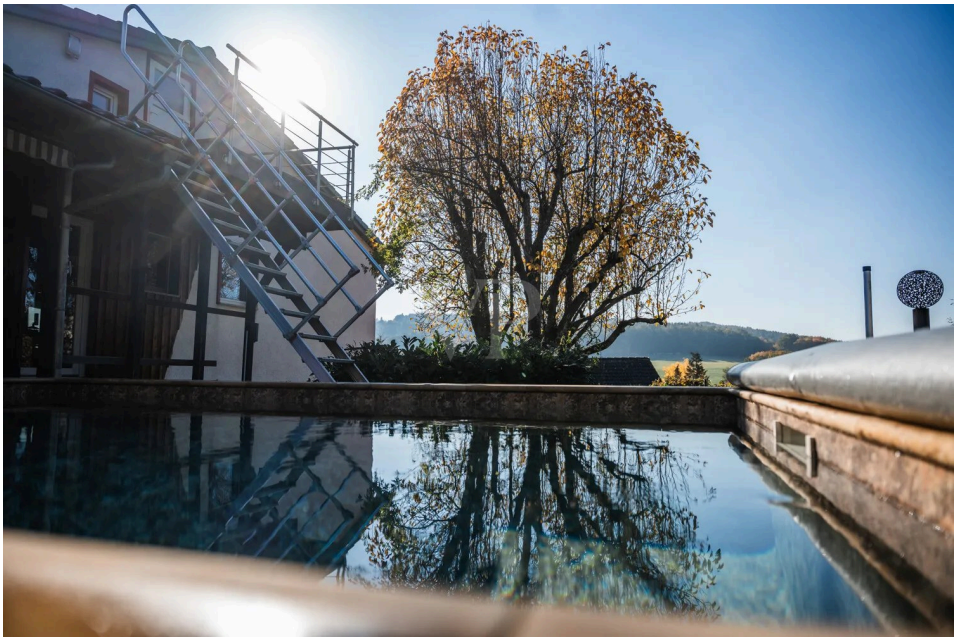




Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Die Immobilie





Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit beheiztem Außenpool, Außensauna und großzügigem Garten

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.483 m² in ruhiger Lage. Mit einer Wohnfläche von rund 172 m² bietet die Immobilie ein angenehmes Raumangebot. Ein Wintergarten sowie ein Kamin sorgen für zusätzlichen Komfort. Die gepflegte Substanz des Hauses wurde durch kontinuierliche Modernisierungen, darunter eine neuwertige Öl-Heizung aus dem Jahr 2021, Fußbodenheizung und die Installation einer PV-Anlage mit Stromspeicher, auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden.

Im Inneren überzeugt das Haus mit einem Marmorboden, einer Klimaanlage im Schlafzimmer sowie weiteren Räumen im Untergeschoss, die sich flexibel nutzen lassen. Die Räume sind klar gegliedert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil des Angebots .
Das Dachgeschoss verfügt über zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Außenbereich stehen zahlreiche Annehmlichkeiten zur Verfügung. Ein beheizter Außenpool mit Wärmepumpe und Abdeckung bildet das Herzstück des Gartens. Das umlaufende Holzdeck und die moderne Pooltechnik schaffen einen gepflegten Eindruck. Eine Außensauna mit Dusche sowie eine separate Outdoorküche erweitern das Angebot für entspannte Stunden im Freien. Ein Gewächshaus lädt zum Gärtnern oder Entspannen ein, ein Teich und der eingewachsene Garten sorgen für ein naturnahes Ambiente. Die Terrasse und der Garten bieten einen weiten Blick ins Grüne. Ein Carport sowie weitere Stellflächen runden das Angebot ab.

Das Haus ist sowohl technisch als auch optisch in einem überzeugenden Zustand. Die Kombination aus modernen Ausstattungsdetails, großzügigem Grundstück und vielseitigen Außenbereichen machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Ausstattung und Details

* Klimaanlage im Schlafzimmer
* Fußbodenheizung
* Marmorboden
* Wintergarten
* Kamin
* Neuwertige Öl-Heizung aus 2021
* PV Anlage für Stromgewinnung mit Speicher
* Zusätzlicher Wohnraum im UG
* Außenküche
* Beheizter Außenpool mit Wärmepumpe und Abdeckung
* Außensauna
* Außendusche
* Gewächshaus
* Teich
* Carport
* Wallbox
* Ausbaureserve Dachgeschoss
* Umzäuntes Grundstück mit elektr. Hoftor

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Alles zum Standort

Nieder-Kinzig präsentiert sich als ruhiger, ländlich geprägter Wohnstandort innerhalb von Bad König, der mit viel Privatsphäre, naturnahem Ambiente und einem angenehm zurückhaltenden Charakter überzeugt. Gerade für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein diskretes Umfeld, großzügige Grundstücke und eine entspannte Wohnatmosphäre legen, entfaltet dieser Standort eine besondere Anziehungskraft. Die Lage verbindet ländliche Gelassenheit mit einer soliden Anbindung an das Umland und spricht damit insbesondere jene an, die ein stilvolles, zurückgezogenes Lebensumfeld mit klarer Ausrichtung auf Lebensqualität suchen.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine angenehm gewachsene Infrastruktur, die den Alltag komfortabel begleitet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit der Bushaltestelle Nieder-Kinzig, Nieder-Kinzig Kreuzung Stock und Nieder-Kinzig Pudermühle komfortabel gegeben. Für Bildung und Betreuung stehen mehrere Kindertagesstätten und Schulen im erweiterten Umfeld zur Verfügung, darunter die Kommunale Kindertagesstätte Etzen-Gesäß sowie die Grundschule in Bad König. Ergänzt wird dies durch Freizeitangebote wie die Hans-Neidig-Halle sowie nahegelegene Parks und Spielbereiche, die dem Standort eine angenehm lebendige, zugleich ruhige Note verleihen.

Insgesamt bietet Nieder-Kinzig ein diskretes, naturnahes Wohnumfeld mit solider Anbindung und einem Umfeld, das besonders für anspruchsvolle Käufer attraktiv ist, die Ruhe, Privatsphäre und ein gepflegtes, zurückhaltendes Lebensgefühl schätzen.

Objektnummer: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Sonstige Angaben

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: 26177031 - 64732 Bad König-Nieder-Kinzig

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com