

Köngen – Köngen

# Geräumiges Familienrefugium mit großer Einliegerwohnung

Objektnummer: 23364021\_2



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 663 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

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

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23364021_2
Wohnfläche	ca. 246,92 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	680.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	223.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,25% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,17% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,17% p.a.	3,25% p.a.
30 Jahre	3,61% p.a.	3,69% p.a.

Stand 03.09.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
Klimawerte.de

www.vp-finance.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VON POLL IMMOBILIEN**

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 07021 - 50 44 88 0

Kundenmeinungen der letzten 12 Monate  
**VON KUNDEN EMPFOHLEN 2023**  
Mehr Infos  
Proven Expert

**BELLEVUE**  
Best Property Agents 2024

**Google**  
★★★★★  
Kundenrezensionen

Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Ein erster Eindruck

Das äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 wurde am Ende einer Sackgasse auf einem ca. 663 großen Grundstück erbaut und ist dadurch familienfreundlich und sehr schön gelegen. Die Eigentümer legten im Baujahr sehr viel Wert auf eine hochwertige Bauweise, die zusammen mit einem großzügigen Grundriss, der ca. 247 Quadratmetern Wohnfläche bietet, zu hohem Wohnkomfort führte. Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet ausgesprochen viel Platz für die große Familie und Homeoffice. Im Gartengeschoss befindet sich eine ca. 85 Quadratmeter große Wohneinheit, die aktuell separat genutzt wird. Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung des freistehenden Einfamilienhauses auf die freundlichen und hellen Räumlichkeiten gelegt. Schon der Eingangsbereich, aber auch der Wohn- und Essbereich erfüllen durch seinen Grundriss durchaus heutige Planungsansprüche. Der übergroße Balkon ist sowohl vom Esszimmer als auch vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich und eröffnet eine herrliche Aussicht auf den malerischen Stadtkern von Köngen. Hier können Sie Ihre Privatsphäre inmitten einer grünen Oase genießen. Die großzügige Wohnküche, direkt an den Essbereich angrenzend, lädt zum Kochen und geselligen Stunden innerhalb der Familie und Freunden ein. Das große Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und verbindet durch die großflächigen Fenster den Innenraum mit der umgebenden Natur. Auf derselben Etage befinden sich des weiteren zwei Schlafzimmer, ein Tageslicht Badezimmer und ein separates Tageslicht-WC für Ihre Gäste. Das Dachgeschoss präsentiert sich teilausgebaut und bietet spannende Möglichkeiten, diesen Teil des Hauses zu einen privaten Rückzugsort der Familie mit mehreren Schlafzimmern zu gestalten. Im Gartengeschoss entdecken Sie eine weitere Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche und Tageslicht-Badezimmer mit Dusche. Aktuell offen gestaltet, könnte diese Einheit bei Bedarf problemlos als unabhängige Einliegerwohnung mit eigenem Eingang gestaltet werden. Der private Freisitz schafft eine individuelle Rückzugsmöglichkeit im Garten. Die Option, das Haus als Mehrgenerationenhaus zu nutzen und so Großeltern in den Alltag einzubinden, verleiht diesem Zuhause besondere Vielseitigkeit. Lagermöglichkeiten, Waschküche und der Technikraum mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2016 befinden sich ebenfalls im Gartengeschoss. Ein Ausgang von der Waschküche führt direkt in den gepflegten Garten. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie eine separate Motorrad-Garage zur Verfügung, die auch als Werkstatt genutzt werden kann. Ausreichend Platz für weitere Autos findet sich vor der Garage. Die Fenster wurden im Jahr 2009 in 2-fach-verglaste Kunststofffenster erneuert, das Dach wurde 2013 gedämmt und neu eingedeckt. Ansonsten präsentiert sich das Haus in einem baujahrtypischen, aber sehr gepflegten

Zustand und könnte auch nach nur kosmetischen Renovierungsarbeiten direkt bewohnt werden. Selbstverständlich haben Sie die Freiheit, die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Optionen sind vielfältig, und wir freuen uns darauf, mit Ihnen die Potenziale zu besprechen. Das etablierte, familienfreundliche Wohngebiet ist optimal an das öffentliche Leben angebunden. Die nächste Bushaltestelle ist nur 2 Gehminuten entfernt. Die begehrte und gut erreichbare Lage von Köngen zeichnet sich unter anderem durch die direkte Autobahnanbindung aus. Dieses Haus kann auf Wunsch kurzfristig Ihr neues Zuhause sein. Gerne zeigen wir Ihnen die Gestaltungsmöglichkeiten bei einer persönlichen Begehung auf und freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Alles zum Standort

Köngen ist eine Gemeinde im Landkreis Esslingen, sie ist circa 9 Kilometer von der Kreisstadt Esslingen am Neckar und etwa 6 Kilometer von Nürtingen entfernt. Sie gehört zur Region Stuttgart (bis 1992 Region Mittlerer Neckar) und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Köngen ist durch die Bundesstraße 313 und die Bundesautobahn A8 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Durch die Buslinie 151 ist auch der Bahnhof der Nachbargemeinde Wendlingen am Neckar gut erreichbar: Dort besteht direkt Anschluss von und zur S-Bahn in Richtung Stuttgart und Kirchheim unter Teck; dort verkehren auch Regionalzüge in Richtung Tübingen und Stuttgart sowie Busse in Richtung Nürtingen

Objektnummer: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 223.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23364021\_2 - 73257 Köngen – Köngen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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