

Köngen – Köngen

# Geräumiges Zweifamilienhaus in zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 24364018



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

Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

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

Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24364018
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
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24364018 - 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 €

3,18% p.a.

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

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand per 01.10.2024



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

www.vp-finance.de

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN






Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0







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


www.von-poll.com

Objektnummer: 24364018 - 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: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Ein erster Eindruck

Das äußerst gepflegte Zweifamilienhaus 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 von insgesamt circa 247 Quadratmetern Wohnfläche, hohen Wohnkomfort bietet. Weiterhin präsentiert das Zweifamilienhaus über 3 Etagen zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit circa 162 Quadratmetern im Erd- und Obergeschoß und circa 85 Quadratmetern in der 3-Zimmer Wohnung im Gartengeschoß und bietet somit ausgesprochen viel Platz für zwei Familien. Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung des freistehenden Zweifamilienhauses auch auf die freundlichen und hellen Räumlichkeiten gelegt. Schon der Eingangsbereich des Haupthauses, 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 Küche grenzt direkt an den Essbereich und lädt zum Kochen und geselligen Stunden mit 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 einem privaten Rückzugsort der Familie mit mehreren Schlafzimmern zu gestalten. Die 3-Zimmer Wohnung im Gartengeschoss erreichen Sie über eine Außentreppe. Hier erwartet Sie eine helle Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche und Tageslichtbad mit Dusche. Der dazu gehörige Freisitz schafft eine individuelle Rückzugsmöglichkeit im Garten. Die Option, das Haus als Mehrgenerationenhaus zu nutzen und so beispielsweise 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 größtenteils im Jahr 2009 in 2-fach-verglaste Kunststofffenster erneuert, das Dach wurde 2013 gedämmt und neu eingedeckt. Die Heizung wurde im Jahr 2020 vollständig erneuert. 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 Wünschen und 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 könnte auf Wunsch kurzfristig Ihr neues Zuhause sein. Gerne zeigen wir Ihnen die Gestaltungsmöglichkeiten bei einer persönlichen Begehung und freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24364018 - 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: 24364018 - 73257 Köngen – Köngen

## Sonstige Angaben

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: 24364018 - 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)