

Köngen

# Harmonisches Familienrefugium Einfamilienhaus mit Einlieger- wohnung und malerischer Aussicht

CODE DU BIEN: 23364021



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 663 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## En un coup d'œil

|                        |  |
|------------------------|--|
| CODE DU BIEN           | 23364021                                 |
| Surface habitable      | ca. 246,92 m <sup>2</sup>                |
| Type de toiture        | à deux versants                          |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement                      |
| Pièces                 | 10                                       |
| Salles de bains        | 2  |
| Année de construction  | 1966                                     |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage, 1 x Autre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 780.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2014  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 81 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## Informations énergétiques

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 05.09.2033           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique      |
| Consommation d'énergie    | 223.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Classement énergétique    | G                           |

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## La propriété





CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## La propriété



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 €

**3,32% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,15% p.a.          | 3,25% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,24% p.a.          | 3,32% p.a.            |
| 30 Jahre        | 3,82% p.a.          | 3,91% p.a.            |

Stand 07.05.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## La propriété

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



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

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen**

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23364021 - 73257 Köngen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)