

Köngen – Köngen

# Sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss und Aussicht

????????? ??????????: 24364024



???? ??????: 210.000 EUR • ??????????: ca. 56,14 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

??????? ????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24364024	????? ???????	210.000 EUR
????????????	ca. 56,14 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ???	1		
??????????		?????????	???????
??????????	1	??????????????	
????? ?????????????	1974		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	?????????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	18.05.2030	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	?????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	2009
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ?????????



???????? ??????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ?????????



??????? ????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ????????



??????? ????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ????????





???????? ?????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ?????????



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

???????? ??????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

?? ?????????

**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!

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

**3,19% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

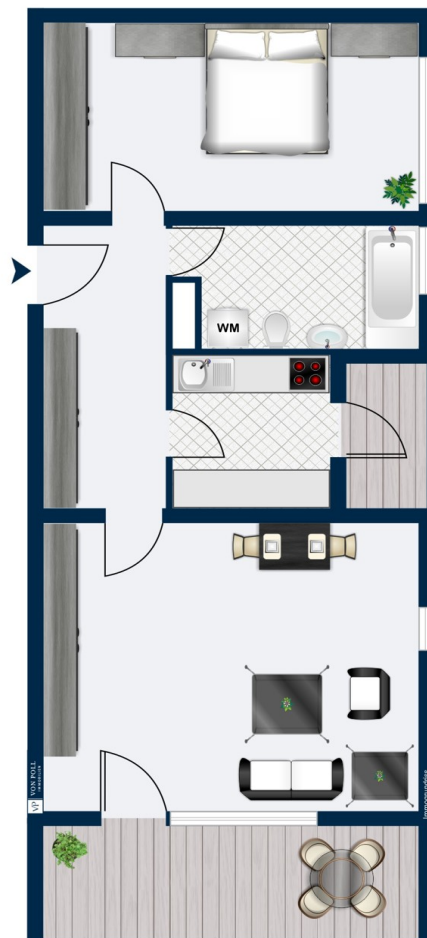
**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

???????? ??????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

??? ?????? ???????????

Diese sehr helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ausgesprochen gepflegtem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 welches sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die Wohnung verbindet ruhiges Wohnen mit hohem Komfort und einer attraktiven Lage. Mit ca. 56 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bietet sie ausreichend Raum, um sich individuell einzurichten und wohl zu fühlen. Der perfekte Grundriss umfasst ein ruhiges Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und Offenheit besticht. Der wunderschön erhaltene Parkettboden sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre und unterstreicht den beschriebenen Charakter der Wohnung. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und bieten einen herrlichen Blick in die direkte Umgebung. Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und schützen vor direkter Sonneneinstrahlung. Vom Wohn- und Esszimmer aus gelangen Sie auf den sehr ruhig gelegenen nach Süd-Osten ausgerichteten Balkon – ein schöner und zudem ruhiger Ort, um den Tag zu beginnen oder den Feierabend in Ruhe zu genießen. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein praktischer Waschmaschinenanschluss im Bad ermöglicht Ihnen bequemes Waschen in den eigenen vier Wänden. Die Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und eine praktische Ausstattung. Eine voll funktionsfähige Einbauküche ist vorhanden. Die Heizungsanlage wurde 2009 erneuert und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung mit sparsamem Verbrauch, der sich im günstigen Hausgeld widerspiegelt. Zudem erhielt die Fassade vor rund 10 Jahren einen Vollwärmeschutz, der zur Energieeffizienz des Gebäudes beiträgt. Besonders praktisch und ausgesprochen vorteilhaft für Senioren ist der barrierefreie Zugang zur Wohnung. Von der Tiefgarage aus kommen Sie bequem mit dem Aufzug auf Ihre Wohnebene. Ein besonderes Highlight ist die abgeschlossene und abschließbare Garage in der Tiefgarage. Ein Kellerraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser sehr gepflegten Wohnung – Ihrem Wohlfühlort für die Zukunft.

??????? ????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

??? ??? ??? ????????????

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

??????? ????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24364024 - 73257 Köngen – Köngen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Krohe

---

Marktstraße 52 Kirchheim unter Teck  
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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