

Köngen

# Viele Zimmer, großzügige Flächen - Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

Objektnummer: 26364003



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 538 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen**

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

**Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26364003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>589.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 143,74 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Holz</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2003</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport</b>		

Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	56.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26364003 - 73257 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 350.000 €

**3,58% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand 04.05.2026

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima







DEKRA Standard  
Dienstleistungsqualität für  
Immobilienmakler (DIN EN ISO  
9001:2015) / ZIF



DEKRA Standard  
Dienstleistungsqualität für  
Immobilienmakler (DIN EN ISO  
9001:2015) / ZIF



DEUTSCHLANDS  
BESTERES  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bank: Arbeitssatisfaction  
09/2025  
für netzgebundene geschäftliche services



BEST PROPERTY  
AGENTS  
2026

VON POLL IMMOBILIEN KIRCHHEIM UNTER TECK  
© Proven Expert  
KIRCHHEIM UNTER TECK



Gold Partner  
Seit 2024  
Immo  
Scout24



SEHR GUT  
95% Empfehlungen  
100 Kundenbewertungen  
11/10/2025

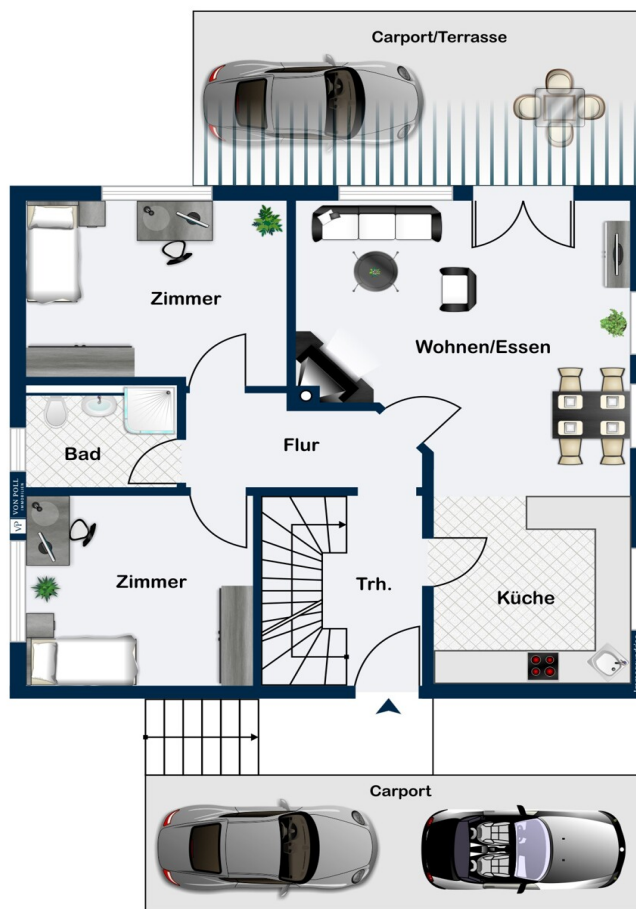
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

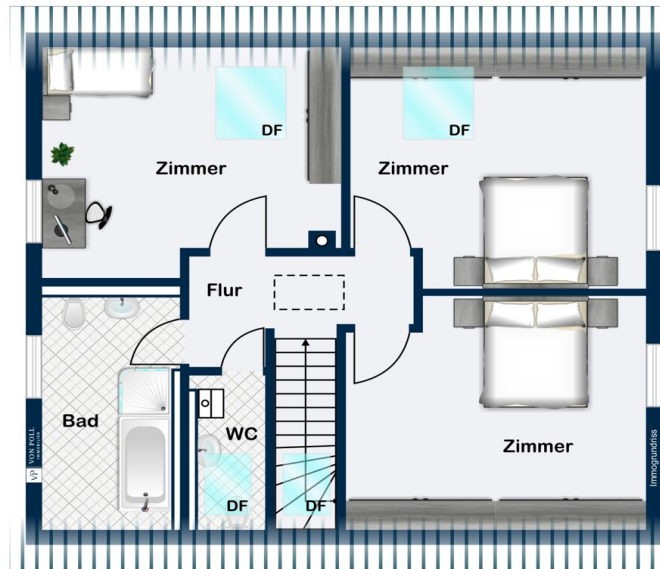
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie persönlich und individuell zu beraten.

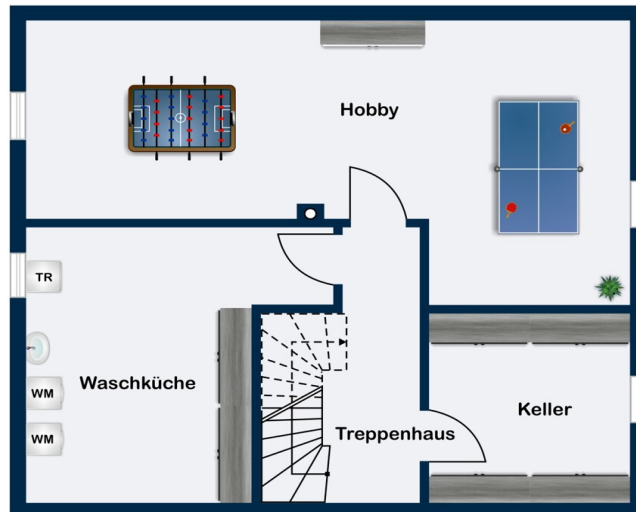
**T.: 07021 - 50 44 88 0**

Objektnummer: 26364003 - 73257 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: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Fertighausbauweise (Holzständerbauweise) aus dem Jahr 2003 bietet mit rund 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 538 m<sup>2</sup> großen Grundstück gute Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Platz, eine praktische Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Grundrissgestaltung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse in Hochparterre-Lage mit rund 20 m<sup>2</sup> Fläche. Ob gemeinsames Frühstück, entspannte Sommerabende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie.

Ein Kaminofen sorgt insbesondere in der kälteren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich zu einem gemütlichen Treffpunkt für die ganze Familie.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Damit bietet die Immobilie auch für größere Familien oder für das Arbeiten von Zuhause aus ausreichend Platz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich die Aufteilung der Wohnbereiche. Während sich im Erdgeschoss weitere Wohn- und Schlafräume befinden, verfügt das Dachgeschoss über einen separaten Bereich mit zusätzlichen Zimmern und eigenem Badezimmer. Dadurch entstehen Rückzugsmöglichkeiten für Eltern, Kinder oder Gäste und ein hohes Maß an Privatsphäre für alle Bewohner.

Auch das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsideen. Neben Keller- und Hauswirtschaftsflächen steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der sich beispielsweise als Fitnessbereich, Spielzimmer, Homeoffice oder Freizeitbereich nutzen lässt.

Das Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und Familien. Gestalten Sie hier Ihren persönlichen Rückzugsort im Grünen – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

**Für komfortable Parkmöglichkeiten sorgen ein großzügiger Carport mit Stellfläche für zwei hintereinander abgestellte Fahrzeuge sowie ein weiterer Carport für ein zusätzliches Fahrzeug.**

**Ein besonderes Plus ist in diesem Bereich der großzügige Hofbereich, der Kindern reichlich Raum zum Spielen, Rollerfahren oder Ballspielen bietet und gleichzeitig vielfältig nutzbar ist.**

**Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Gleichzeitig bietet sie ihren zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.**

**Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht kurze Wege nach Esslingen, Nürtingen sowie in die Region Stuttgart und macht die Immobilie auch für Pendler attraktiv.**

**Ein familienfreundliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem attraktiven Platzangebot – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Ausstattung und Details**

**Freistehendes Einfamilienhaus**

**Fertighaus in Holzständerbauweise**

**Baujahr 2003**

**Ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**Grundstück ca. 538 m<sup>2</sup>**

**6 Zimmer**

**5 mögliche Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**

**Offener Wohn- und Essbereich**

**Offene Einbauküche**

**Großzügige Hochparterre-Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>)**

**Kaminofen im Wohnbereich**

**Tageslichtbad im EG mit Dusche, Einzelwaschbecken und WC**

**Tageslichtbad im DG mit Dusche, Badewanne, Einzelwaschbecken und WC**

**Separates WC im Dachgeschoss**

**Hobbyraum im Untergeschoss**

**Kellerraum**

**Hauswirtschafts-/Waschraum**

**Voll unterkellert**

**Gas-Zentralheizung**

**Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung**

**Doppelverglaste Fenster**

**Fliesen-, Dielen-, Kork-, Laminat-, Betonböden**

**Zwei Carports mit insgesamt Platz für bis zu drei Fahrzeuge**

**Großer Hofbereich mit zusätzlichen Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten**

**Familienfreundliche Raumaufteilung**

**Gepflegter Gesamtzustand**

**Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Alles zum Standort**

**Köngen ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Esslingen und liegt nur ca. 9 km von Esslingen am Neckar sowie etwa 6 km von Nürtingen entfernt. Die Gemeinde gehört zur wirtschaftsstarke Region Stuttgart und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B313 sowie die nahegelegene Autobahn A8 sind Stuttgart, der Flughafen sowie die umliegenden Städte schnell erreichbar. Der Bahnhof Wendlingen am Neckar befindet sich in kurzer Entfernung und bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 Richtung Stuttgart und Kirchheim unter Teck sowie an Regionalzüge in Richtung Tübingen, Stuttgart und Ulm. Ergänzt wird die gute Anbindung durch Busverbindungen innerhalb der Region.**

**Objektnummer: 26364003 - 73257 Köngen**

## Weitere Informationen

**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: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Manuela Sachs & Michael Krohe**

---

**Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck**

**Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0**

**E-Mail: [kirchheim@von-poll.com](mailto:kirchheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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