

**Köngen**

# **Wohnen auf einer Ebene – viel Komfort in begehrter Wohnlage**

**Property ID: 26364012**



**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 387 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

## At a glance

|                             |  |                                      |  |
|-----------------------------|--|--------------------------------------|--|
| <b>Property ID</b>          | <b>26364012</b>  | <b>Purchase Price</b>                | <b>598.000 EUR</b>   |
| <b>Living Space</b>         | <b>ca. 162,83 m<sup>2</sup></b>                            | <b>House</b>                         | <b>Single-family house / Detached house</b>                                      |
| <b>Roof Type</b>            | <b>Gabled roof</b>   | <b>Commission</b>                    | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Rooms</b>                | <b>5.5</b>   | <b>Modernisation / Refurbishment</b> | <b>2022</b>  |
| <b>Bedrooms</b>             | <b>4</b>   | <b>Condition of property</b>         | <b>Well-maintained</b>   |
| <b>Bathrooms</b>            | <b>1</b>   | <b>Construction method</b>           | <b>Prefabricated components</b>  |
| <b>Year of construction</b> | <b>1997</b>  | <b>Usable Space</b>                  | <b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Type of parking</b>      | <b>1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b> | <b>Equipment</b>                     | <b>Terrace, Fireplace, Built-in kitchen</b>                                      |

Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 187.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 16.05.2036      | Energy efficiency class                              | F                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1997                        |

Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property



Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## The property

## 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!

Blüme pflanzen  
fürs Klima

GARDIUM TREES



**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**



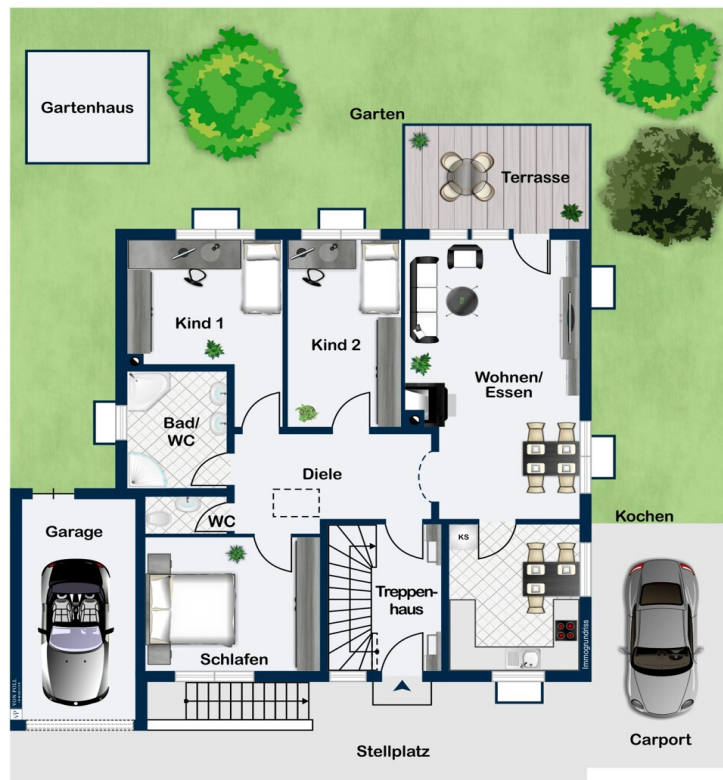


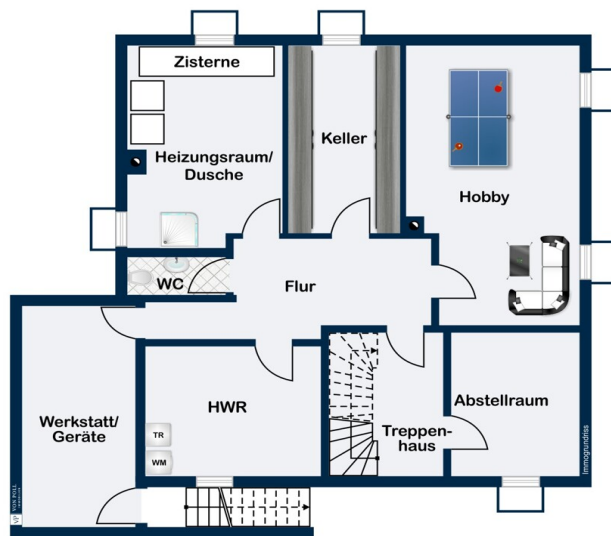




Property ID: 26364012 - 73257 Köngen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage von Köngen verbindet gemütlichen Wohnkomfort mit viel Potenzial und einer durchdachten Raumaufteilung. Das im Jahr 1997 in hochwertiger Fertighaus-Holzständerbauweise errichtete Haus bietet auf ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause mit schönem Garten, vielseitigen Nutzflächen und attraktiven Erweiterungsmöglichkeiten auf einem ca. 387 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Bereits der Eingangsbereich überzeugt durch seine praktische Gestaltung: Man betritt das Haus zunächst über einen abgeschlossenen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man separat in die Wohneinheit im Erdgeschoss, in das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss sowie in das Untergeschoss. Dadurch bietet die Immobilie interessante Nutzungsmöglichkeiten und viel Flexibilität – sowohl für die heutige Nutzung als auch für zukünftige Wohnideen.

**Besonders hervorzuheben ist die praktische Wohnsituation:**

4,5 Zimmer befinden sich auf einer Ebene im Erdgeschoss. Dadurch eignet sich das Haus ideal für Menschen, die komfortables Wohnen ohne viele Treppen schätzen oder bereits heute an die Zukunft denken möchten. Die durchdachte Aufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und macht das Haus sowohl für Paare als auch für Familien äußerst attraktiv.

Bereits beim Betreten der Wohnräumlichkeiten spürt man die warme und einladende Atmosphäre des Hauses. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Der gemütliche Holzkamin sorgt hier besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Stimmung und wohnliche Wärme. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten – ein wunderbarer Ort zum Entspannen, Sonnen und Genießen.

Auch die Küche überzeugt durch ihre praktische Gestaltung und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Essbereich – ideal für das Frühstück am Morgen oder den Alltag mit kurzen Wegen.

Das bislang nicht ausgebaute Dachgeschoss eröffnet interessante Perspektiven für zusätzliche Nutz- oder Wohnflächen. Ob weitere Zimmer, ein großzügiger Arbeitsbereich oder individuelle Nutzungskonzepte – hier besteht attraktives Entwicklungspotenzial für zukünftige Anforderungen.

Die Umsetzbarkeit möglicher Ausbaumaßnahmen ist vom Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden und Fachplanern zu prüfen.

**Das Untergeschoss überrascht mit außergewöhnlich viel zusätzlicher Nutzfläche. Neben einer großen Werkstatt befinden sich hier ein separates WC, eine zusätzliche Dusche sowie weitere vielseitig nutzbare Räume. Ein aktuell als Hobbyraum genutzter Bereich könnte bei Bedarf auch als zusätzliches Zimmer umfunktioniert werden.**

**Auch technisch präsentiert sich die Immobilie sehr solide und nachhaltig: Die Gastherme wurde erst 2022 erneuert. Zusätzlich unterstützt eine Solarthermieanlage die Warmwasserbereitung. Eine große Zisterne im Keller versorgt die WC-Spülung sowie die Gartenbewässerung und sorgt damit für ressourcenschonendes und nachhaltiges Wohnen.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine abschließbare Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor, deren Dach kürzlich erneuert wurde und die zudem über einen direkten Zugang zum Garten verfügt, ein Carport sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt vor dem Haus.**

**Die ruhige und gleichzeitig gefragte Wohnlage in Köngen bietet eine hohe Lebensqualität mit gepflegter Nachbarschaft, familienfreundlichem Umfeld sowie kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Freizeitangeboten.**

**Diese gepflegte Immobilie überzeugt durch ihr seltenes Wohnkonzept mit sämtlichen Wohnräumen auf einer Ebene, großzügigen Nutzflächen im Untergeschoss sowie attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten im Dachgeschoss.**

**Ein Haus für Menschen, die komfortables Wohnen, eine angenehme Wohnatmosphäre und langfristige Perspektiven gleichermaßen schätzen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst die vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.**

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

## **Details of amenities**

- \* **Einbauküche**
- \* **Holzkaminofen im Wohnbereich**
- \* **Sonnige Südterrasse**
- \* **Elektrische Markise**
- \* **Zugang von der Garage direkt in den Garten**
- \* **Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschtisch**
- \* **Gartengrill aus Stein**
- \* **Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor (Garagendach 05/26 erneuert)**
- \* **Carport**
- \* **Zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus**
- \* **Neu gestalteter Vorplatz (2024)**
- \* **Bosch Videoüberwachung**
- \* **Gastherme erneuert (2022)**
- \* **Solarthermie**
- \* **Große Zisterne für WC-Spülung und Gartenbewässerung im UG**
- \* **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- \* **Ausbaupotenzial im Dachgeschoss**
- \* **Großzügige Nutzflächen im Untergeschoss**
- \* **Große Werkstatt**
- \* **Hobbyraum**
- \* **Zusätzliches WC im Untergeschoss**
- \* **Zusätzliche Dusche im Untergeschoss**

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

## **All about the location**

### **Lebensqualität zwischen Natur und Metropolregion**

**Die Gemeinde Köngen zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Esslingen und verbindet hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.**

**Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.**

**Darüber hinaus bietet Köngen ein breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Neckar, weitläufige Grünflächen sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege schaffen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B313 sowie die Autobahn A8 sind Stuttgart, der Flughafen Stuttgart und die Landesmesse in kurzer Zeit erreichbar. Auch die nahegelegenen Bahnhöfe in Wendlingen und Nürtingen gewährleisten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.**

**Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und optimaler Erreichbarkeit macht Köngen zu einem attraktiven Wohnort.**

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26364012 - 73257 Köngen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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