

Köngen

# Viele Zimmer, großzügige Flächen - Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

**CODE DU BIEN: 26364003**



**PRIX D'ACHAT: 589.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 538 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen**

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

**CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26364003</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 143,74 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2003</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>589.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>Charpente en bois</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>56.40 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>B</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2003</b>

CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26364003 - 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 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 04.05.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima

GARDIEN 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



DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
Standard EN 17216



DEKRA Standard  
Zertifizierung für  
Immobilienmakler  
Standard EN 17216



F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BESTERSTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Arbeitsergebnisse  
09/2025  
für netzgebundene geschäftliche services



BELLEVUE  
Best Property  
Agents  
2026



Gold  
Partner  
Seit 2024  
Immo  
Scout24

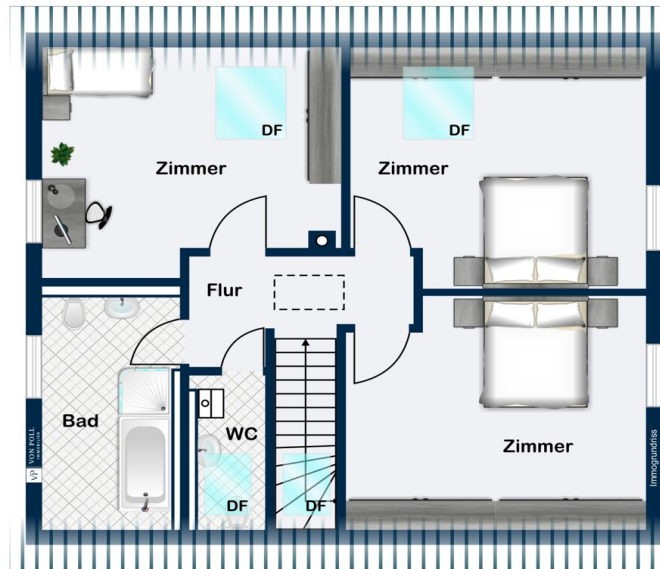


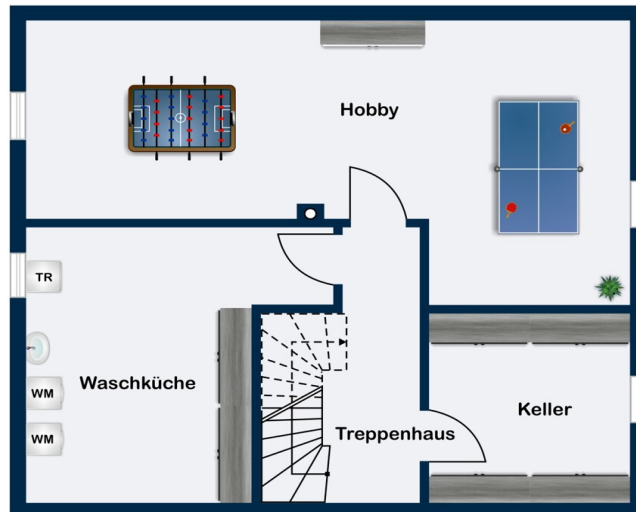
VON POLL IMMOBILIEN KIRCHHEIM UNTER  
TECK  
Proven Expert  
KIRCHHEIM UNTER  
TECK  
★★★★★  
SEHR GUT  
99% Empfehlungen  
100 Kundenbewertungen  
11/10/2025

CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Königen

## 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: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Une première impression**

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.**

**CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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 wirtschaftsstarken 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.**

**CODE DU BIEN: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Plus d'informations**

**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: 26364003 - 73257 Köngen**

## Contact

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

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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