

Köngen

Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung plus separate Einliegerwohnung

????????? ??????????: 25364032



???? ??????: 400.000 EUR • ??????????: ca. 162,28 m² • ??????: 5

??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ??? ??????

??????? ?????????	25364032	????? ???????	400.000 EUR
???????????	ca. 162,28 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????? ??? ??????????	3		
??????????	2	????? ?????????????	2022
????? ?????????????	1981	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ??????	???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

??????? ???????: 25364032 - 73257 Köngen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	119.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.05.2029	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1981

??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ????????



??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ????????



???????? ??????????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ?????????



???????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ????????



??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ????????



??????? ???????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ????????



??????? ???????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ???????



??????? ???????: 25364032 - 73257 Köngen

?? ????????



??????? ?????????: 25364032 - 73257 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 350.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

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

Stimme pflanzen
fürs Klima
SHOW MY TREE

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**VON POLL
IMMOBILIEN**

DEKRA
DEKRA Standard
Zertifizierung für
Immobilienmakler
21 Punkte
Stand: 01/2024

Capital
MARKT ADRESS
Top-Makler Nürtingen
★★★★★
Hochschule für
von Poll Immobilien
Kirchheim unter Teck
01.01.2023 - 31.12.2023

BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

Gold Partner
Seit 2015
Immo
Scout24

**VON KUNDEN
EMPFOHLEN
2024**
Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate
Mehr Infos

Proven Expert

**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

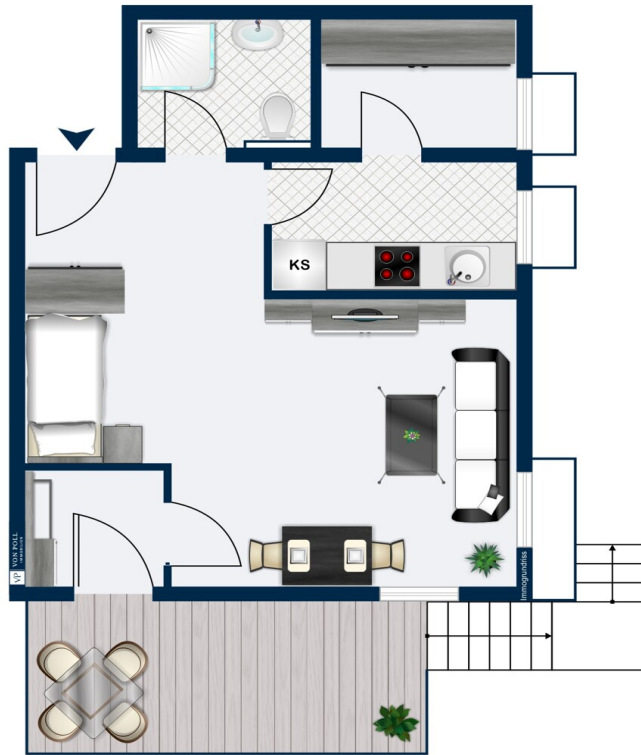
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

???????





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

??????? ???????: 25364032 - 73257 Köngen

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

Dieses besondere Immobilienangebot vereint zwei eigenständige Wohneinheiten zu einem attraktiven Kaufpreis:

eine großzügige Gartengeschosswohnung mit ca. 121,12 m² Wohnfläche und einer weitläufigen Terrasse sowie eine charmante Einliegerwohnung mit ca. 41,16 m². Zusammen ergeben sie rund 162,28 m² Wohnfläche – ideal für Familien mit Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Dreiparteienhaus, das 1981 in massiver Bauweise errichtet und regelmäßig instandgehalten wurde. Besonders angenehm: Das Haus wird eigenverwaltet, sodass keine hohen Kosten für eine externe Hausverwaltung entstehen – ein klarer Vorteil für Eigentümer, die Wert auf Wirtschaftlichkeit und Mitbestimmung legen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die für ein solides und komfortables Wohngefühl sorgen. Gleichzeitig bietet das Objekt Raum für eigene Gestaltungsideen – wer Freude daran hat, eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren, findet hier die perfekte Grundlage.

Die große Hauptwohnung im Erd- bzw. Gartengeschoss begeistert mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der dank großflächiger Fensterflächen ein besonders angenehmes Raumgefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die 2022 erneuerte Terrasse, die viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Neben dem offenen Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Familien, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer. Das modernisierte Badezimmer (2021) überzeugt mit einer Badewanne, einer separaten Dusche und einem WC, während ein zusätzliches Gäste-WC den Komfort ergänzt. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Fußbodenheizung in der Hauptwohnung, die für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Die Einliegerwohnung mit eigenem Zugang präsentiert sich ebenso gepflegt und vielseitig nutzbar – ob als Gästewohnung, Homeoffice oder zur Vermietung. Sie ist derzeit innerhalb der Familie vermietet, wird jedoch auf Wunsch geräumt und steht somit auch kurzfristig zur Eigennutzung zur Verfügung. Diese Flexibilität macht das Angebot besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Zum Angebot gehört außerdem ein Stellplatz in der Doppelgarage, die mit einem neuen Sektionaltor ausgestattet ist – so sind Ihr Fahrzeug und Ihre Wertgegenstände sicher und bequem untergebracht.

Die Gastherme wurde 2020 erneuert und sorgt gemeinsam mit doppelverglasten Fenstern für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Pflegeleichte Bodenbeläge und solide Materialien unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck beider Wohnungen.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und ein gemeinschaftlicher Waschkraum steht allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnatmosphäre und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier wohnen Sie in einer gewachsenen, angenehmen Nachbarschaft mit guter Anbindung und hohem Wohnwert.

Beide Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand und bieten großes Potenzial für individuelle Modernisierungen – ideal für alle, die großzügig wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Zwei Wohnungen, ein Preis – und viele Möglichkeiten für Ihre Zukunft.
Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 25364032 - 73257 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

??????? ?????????: 25364032 - 73257 Köngen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25364032 - 73257 Köngen

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

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

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0

E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com