

Köngen

## Viele Zimmer, großzügige Flächen - Einfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

*VP azonosító: 26364003*



**VÉTELÁR: 589.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143,74 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 538 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Áttekintés

VP azonosító	26364003
Hasznos lakótér	ca. 143,74 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	589.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	56.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Az ingatlan

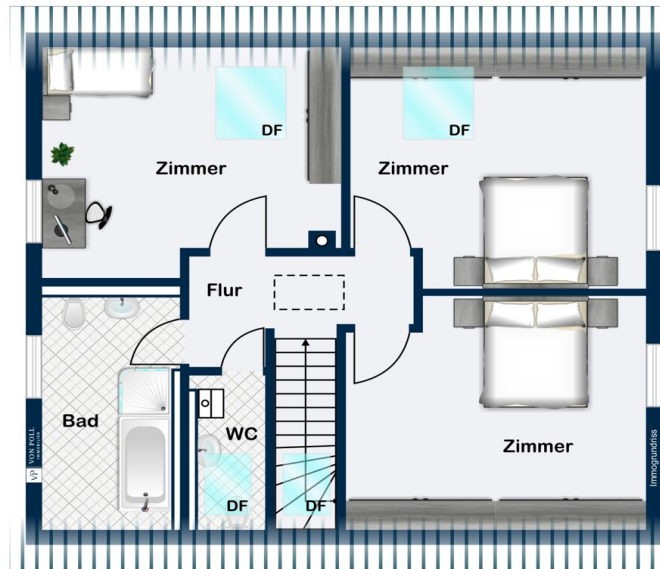


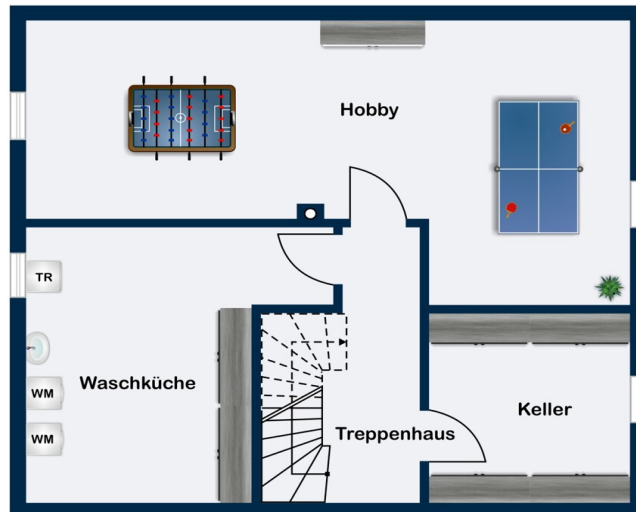


VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Az elso benyomás**

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.**

**VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Részletes felszereltség**

**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**

**VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Minden a helyszínről**

**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.**

**VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26364003 - 73257 Köngen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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