Köngen

Modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit galerieartigem Charakter

Objektnummer: 26364031



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53.24 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Auf einen Blick

Objektnummer	26364031
Wohnfläche	ca. 53.24 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Die Immobilie





Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 07021 - 50 44 88 0

Partner-Shop Kircheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com
www.von-poll.com

Objektnummer: 26364031 - 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: 26364031 - 73257 Köngen

Ein erster Eindruck

Außergewöhnliches Wohnen mit galerieartigem Charakter und sonniger Dachterrasse

Diese modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten aus dem Jahr 1994 in Köngen. Mit ihrer individuellen Architektur, dem großzügigen Wohnbereich und der schönen Dachterrasse bietet sie ein Wohnambiente, das sich angenehm vom Gewöhnlichen abhebt.

Bereits beim Betreten zeigt sich der besondere Charakter der Wohnung: Die außergewöhnliche Grundrissgestaltung, interessante Raumgeometrien und die teilweise vorhandenen Dachschrägen schaffen ein offenes, beinahe galerieartiges Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die helle, freundliche Atmosphäre.

Auf ca. 53 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Tageslichtbad. Die Dachterrasse ist in der angegebenen Wohnfläche anteilig berücksichtigt.

Den Mittelpunkt bildet der ca. 22,5 m² große Wohn- und Essbereich. Seine besondere Raumgestaltung eröffnet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ermöglicht eine harmonische Verbindung von Wohnen und Essen, ohne dabei das großzügige Raumgefühl zu verlieren.

Ein echtes Highlight ist die direkt angrenzende, ca. 9,2 m² große Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen wunderbaren Rückzugsort für entspannte Stunden, ein Frühstück in der Morgensonne oder einen gemütlichen Ausklang des Tages.

Das ca. 14,6 m² große Schlafzimmer bietet angenehme Platzverhältnisse und ausreichend Stellmöglichkeiten. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung wurde bereits modernisiert und präsentiert sich in einem ansprechenden Zustand. Ein neuer Parkettboden verleiht den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Fenster und Heizkörper wurden neu lackiert und fügen sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild ein.

Auch am Gebäude wurden Maßnahmen umgesetzt: Die Dachflächen sind inzwischen

mit Photovoltaikmodulen der Stadtwerke Esslingen ausgestattet.

Die Kombination aus individueller Architektur, lichtdurchfluteten Räumen, modernisierter Ausstattung und eigener Dachterrasse macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause mit viel Charme und Persönlichkeit.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Ausstattung und Details

* Modernisierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung
* Ca. 53 m² Wohnfläche
* Außergewöhnliche Grundrissgestaltung mit galerieartigem Wohncharakter
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 22,5 m²
* Schlafzimmer mit ca. 14,6 m²
* Moderne Einbauküche – im Kaufpreis enthalten
* Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
* Dachterrasse mit ca. 9,2 m²
* Neuer Parkettboden (Eiche geölt)
* Fliesenboden
* Holzfenster mit Doppelverglasung
* Fenster und Heizkörper neu lackiert
* Telekom-Glasfaseranschluss bis in die Wohnung verlegt
* Zentralheizung
* Gas als wesentlicher Energieträger
* Großer Kellerbereich
* Abschließbare Einzelgarage innerhalb der Tiefgarage – im Kaufpreis enthalten
* Massive Bauweise
* Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1994
* Photovoltaikanlage der Stadtwerke Esslingen auf den Dachflächen
* Energieeffizienzklasse C
* Endenergieverbrauch 97 kWh/(m²·a)
* Hausgeld derzeit 327 € monatlich

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Alles zum Standort

Köngen liegt im Landkreis Esslingen und zählt zu den attraktiven Wohnstandorten in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart. Die charmante Gemeinde verbindet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung.

Der gewachsene Ortskern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind direkt im Ort vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahe gelegene A8 und die B313 sind Stuttgart, Esslingen, Nürtingen und Kirchheim unter Teck gut erreichbar. Der Bahnhof im benachbarten Wendlingen bietet attraktive Zugverbindungen in die Region. Auch der Flughafen Stuttgart und die Landesmesse sind bequem erreichbar.

Die reizvolle Landschaft des Neckartals, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Schwäbischen Alb bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ein lebendiges Vereinsleben, kulturelle Angebote und historische Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Köngen unterstreichen den besonderen Charakter der Gemeinde.

Köngen vereint die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit urbaner Nähe, hoher Lebensqualität und einem attraktiven Wohnumfeld.

Objektnummer: 26364031 - 73257 Köngen

Sonstige Angaben

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: 26364031 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com