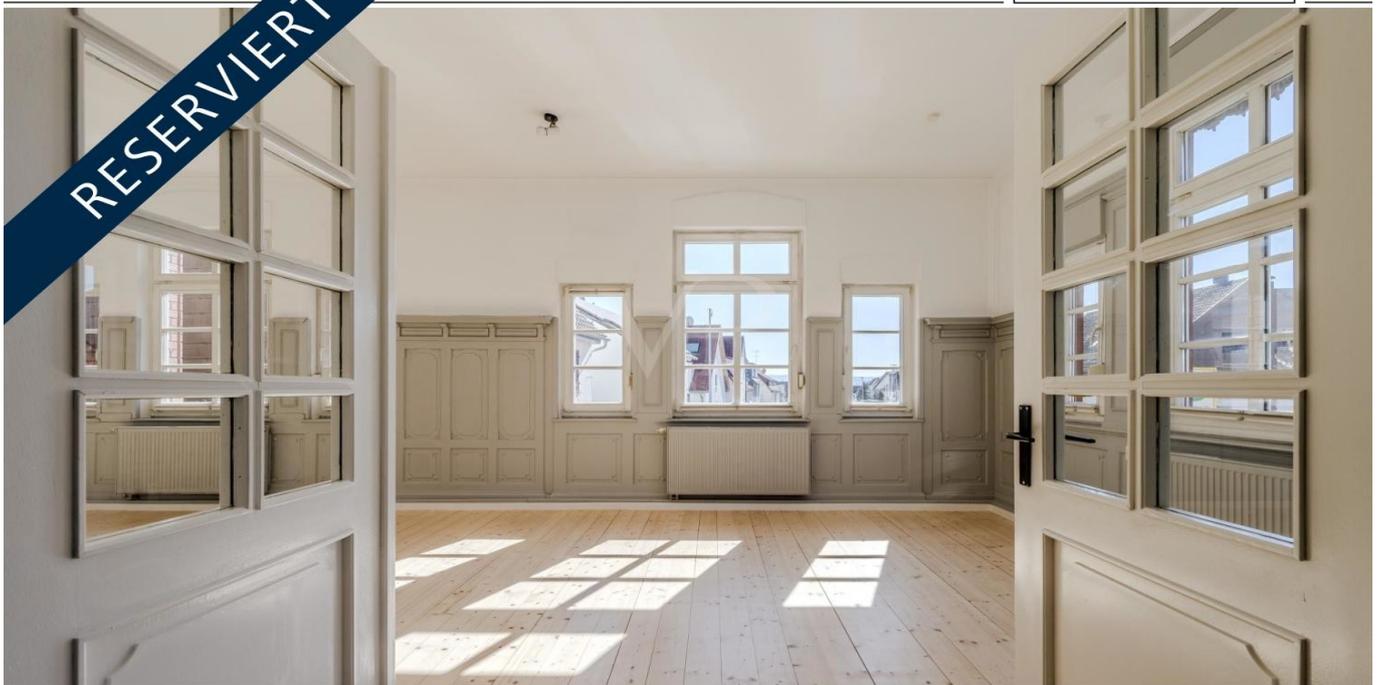


Köngen

# Wohn(t)raum im Altbau – 4 Zimmer mit Stil & Raum

Objektnummer: 22079067

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

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

Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22079067
Wohnfläche	ca. 194 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Baujahr	1903

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



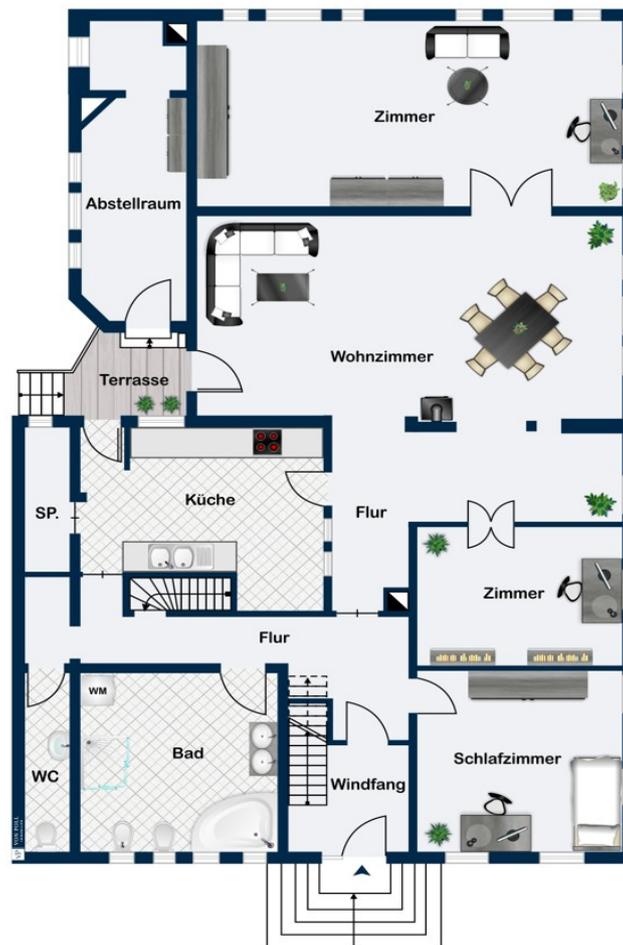
Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22079067 - 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: 22079067 - 73257 Köngen

## Ein erster Eindruck

Hohe Decken, ausreichend Platz und der herrliche Altbaucharme - das sind die grundlegenden Argumente mit denen die hier zum Verkauf stehenden 4-Zimmer Erdgeschosswohnung überzeugt.

Ursprünglich wurde die Wohnung als Gaststätte genutzt und sorgte viele Jahre für das leibliche Wohl der Bürger in der Gemeinde Köngen und Umgebung, bis dann im Jahr 2005 die Gewerbefläche zum Wohnraum umgewandelt wurde.

Im Jahr 2006 erstreckten sich die Renovierungsarbeiten über die Elektro-, bzw. Strominstallation, Wasserleitungen, die Umgestaltung und Umbauarbeiten von Sozialräumen zum heutigen Badezimmer und Gäste-WC und einer kompletten Dacherneuerung unter Beachtung der Vorgaben des Denkmalschutzes. Ein weiteres Highlight und Unikat ist die handgeschmiedete, mit alten Kirchenfenstern versehene Tür ins Gästezimmer.

Im Jahr 2025 wurde die Wohnung vollständig neu gestrichen und der Parkettboden fachmännisch geschliffen und lackiert, sodass ein frisches und gepflegtes Ambiente entsteht.

Die Wohnung zeichnet sich durch die hellen Räumen und einem großzügigen Grundriss aus. Neben dem Wohn- und Esszimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Bidet und Badewanne, sowie einem separatem Gäste-WC, einem Gästezimmer und verschiedenen Abstellräumen.

Die zentral in der Wohnung angelegte Küche verkörpert den offenen Baustil und bietet ausreichend Platz um kulinarischen Genuss für die Familie oder den Besuch zu zaubern.

Aktuell sind im Bereich des Wohn- und Esszimmers die Decken auf eine Höhe von etwa vier Meter abgehängt. Für die Liebhaber eines noch größeren Raumgefühl besteht die Möglichkeit die Deckenhöhe auf etwa fünf Meter zu erweitern und so auch die derzeit versteckte Handwerkskunst, wie den eindrucksvollen Stuck aus der Vergangenheit, freizulegen.

Für weiteren Charme sorgt der geräumige Gewölbekeller im Untergeschoss der Wohnung und der Terrassenbereich im Innenhof des Hauses.

Die hier beschriebene Immobilie steht unter Denkmalschutz und bietet interessante Steuervorteile.

Fazit: Einzigartiger Altbaucharme mit besonderen Highlights!

Objektnummer: 22079067 - 73257 Köngen

## Alles zum Standort

Köngen ist eine Gemeinde im Landkreis Esslingen, rund neun Kilometer von der Kreisstadt Esslingen am Neckar, rund sechs Kilometer von Nürtingen entfernt und gehört zur Metropolregion Stuttgart.

Durch die B313 und die A8 ist Köngen an das überregionale Straßennetz sehr gut angeschlossen. Der Flughafen Stuttgart, die Landeshauptstadt Stuttgart, die Kreisstadt Esslingen und die Stadt Nürtingen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) geregelt.

Im näheren Umfeld der Immobilie befinden sich alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, kulinarisches Angebot in verschiedenen Klassen, Bildungseinrichtungen und Kindergärten, sowie das Schlossgut Köngen.

Objektnummer: 22079067 - 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: 22079067 - 73257 Köngen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Burkard

---

Pliensaustraße 3, 73728 Esslingen

Tel.: +49 711 - 39 68 60 02

E-Mail: [esslingen@von-poll.com](mailto:esslingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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