



## EXPOSÉ

5 Zimmer Wohnung (136 m<sup>2</sup>) in MFH  
2018 kernsaniert, 2025 renoviert, mit  
riesiger Dachterrasse, EBK

Brahmsweg 13 · 73257 Köngen

# Kurzprofil

Objektadresse	Brahmsweg 13, 73257 Köngen
Objektbeschreibung	Diese exklusive Wohnung wurde 2018 grundlegend saniert und 2025 hochwertig renoviert. Highlight ist die rund 52 m² große Aussichtsterrasse mit edlem Feinsteinbelag, ergänzt durch zwei weitere Balkone. Im Inneren begeistert eine luxuriöse Einbauküche mit Essbereich sowie ein modernes Duschbad und ein separates WC. Komfortabel abgerundet wird das Angebot durch Kellerraum, Tiefgaragenstellplatz und Aufzug. Ideal für anspruchsvolle Paare oder Singles, die Wert auf stilvolles Wohnen mit großzügigen Außenflächen legen.
Grundstück	ca. 4.896 m² (Eigentumsanteil: 14,3 / 1000)
Wohnfläche	ca. 136 m²
Keller	ja
Baujahr	1970, Sanierung 2018, komplette Renovierung 2025
Fenster	Kunststofffenster weiß, Zweifachverglast
Bodenbeläge	hochwertiges Vinyl und großformatige Fliesen
Türen	Hochwertige Innentüren
Hausgemeinschaft	33-Parteienhaus, engagierte Eigentümergemeinschaft
Gemeinschaftsflächen	Fahrradraum, allg. Parkplätze, Müllhäuschen, Sauna im 4.OG
Energie	Verbrauch 78 kWh/(m²·a), Klasse C, Energieträger Heizöl
Bezugsfrei / Übergabe	Sofort, leerstehend

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Köngen. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die charmante Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die örtliche Grundschule – ideal für Familien. Der Bahnhof in Wendlingen ist in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Region Stuttgart. Auch das beliebte Einkaufs- und Erlebniszentrum KÖ8 liegt in unmittelbarer Nähe und bietet zahlreiche Shopping- und Freizeitmöglichkeiten. Zudem ist die reizvolle Schwäbische Alb schnell erreichbar und lädt zu vielfältigen Ausflügen, Wanderungen und Erholung im Grünen ein.

### Verkehrsanbindung:

Über die nahegelegene B313 und B10 erreichen Sie schnell die Autobahn A8, die eine direkte Verbindung nach Stuttgart, Ulm und zum Flughafen Stuttgart bietet. Der Bahnhof in Wendlingen ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine bequeme S-Bahn-Anbindung Richtung Stuttgart und Kirchheim/Teck. Auch die Buslinien in Köngen sorgen für eine gute Vernetzung innerhalb der Umgebung. Pendler profitieren von kurzen Wegen zu wichtigen Verkehrsachsen und einem reibungslosen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr.



3D Grundriss

## Objektdetails

Diese stilvolle Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertigen Ausstattungsdetails und großzügigen Außenflächen. Das Objekt wurde 2018 grundlegend saniert und im Jahr 2025 vollständig renoviert – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

Ein besonderes Highlight ist die rund **52 m<sup>2</sup> große Aussichtsterrasse**, die mit edlem Feinsteinbelag ausgestattet ist und atemberaubende Ausblicke ermöglicht. Ergänzt wird dieses außergewöhnliche Freiluftangebot durch **zwei weitere Balkone**, die ebenso hochwertig gestaltet sind und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bieten.

Im Inneren überzeugt die Wohnung mit einer **Luxus-Einbauküche** samt offenem Essbereich, der zum geselligen Kochen und Genießen einlädt. Das moderne **Duschbad** sowie ein **separates WC** unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **praktischer Kellerraum im Untergeschoss**, ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie der bequeme Zugang über den **Aufzug** – Komfort und Funktionalität auf höchstem Niveau. Ein weiteres Highlight dieses Objektes, ist die Sauna, die von jeder Partei reserviert und privat genutzt werden kann.

**Highlights im Überblick:**

- 2018 umfassend saniert, 2025 hochwertig renoviert
- ca. 52 m<sup>2</sup> große Aussichtsterrasse & zwei weitere Balkone mit Feinsteinbelag
- Luxus-Einbauküche mit Essbereich
- modernes Duschbad & separates WC
- Kellerraum im UG
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug im Haus

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Paare, Singles und Familien, die Wert auf eine moderne Ausstattung, großzügige Außenbereiche und eine repräsentative Wohnatmosphäre legen.



Küche mit elektrischen Hängeschränken & beleuchteten Schubladen



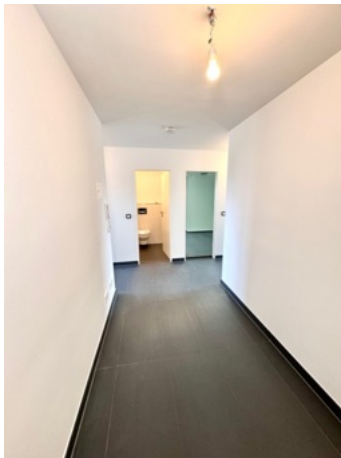
Balkon 1 (Küche)



Balkon 2 (Wohnzimmer)

# Aufteilung & Ausstattung

Das Herzstück dieser Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur weitläufigen Terrasse – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Direkt anschließend befindet sich ein Zimmer, das sich hervorragend als Büro oder Kinderzimmer nutzen lässt. Der offene Essbereich mit moderner Küche und Balkon schafft zusätzlichen Raum für gemeinsame Momente. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten, ergänzt durch ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Ankleide eignet und direkten Zugang zum Bad sowie zur Terrasse hat. So verbindet der Grundriss repräsentatives Wohnen mit praktischer Flexibilität.



Eingangsbereich



Küche



Essbereich



Gäste WC



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Ankleidezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Büro

## Dachterrasse

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die rund **52 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die echtes Penthouse-Feeling vermittelt. Dank der exponierten Lage genießen Sie hier absolute Privatsphäre – ohne direkte Nachbarn – und einen atemberaubenden Panoramablick über Köngen bis hin zur Burg Teck. Die großzügige Fläche bietet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten: ob stilvolle Lounge-Ecke, gesellige Grillabende oder sogar ein eigener Whirlpool – hier ist Raum für luxuriöses Wohnen im Freien. Der hochwertige Feinsteinbelag unterstreicht den exklusiven Charakter und macht die Terrasse zu einem echten Luxusrefugium über den Dächern der Stadt.



Terrasse



Terrasse



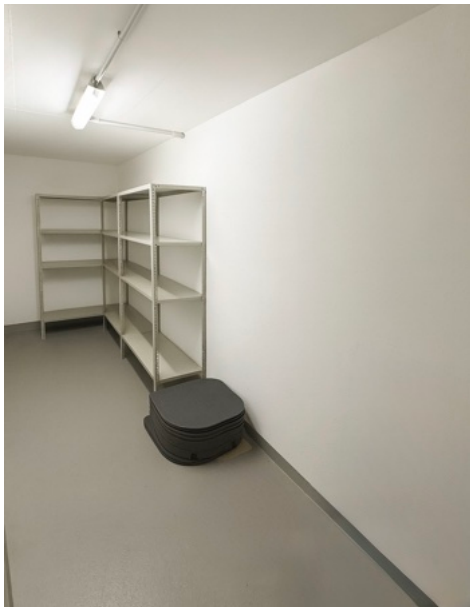
Ausblick

# Keller & Tiefgarage

Bequem gelangen Sie mit dem Aufzug direkt in das Untergeschoss. Hier befindet sich ein abgeschlossener Gemeinschafts-Fahrradraum sowie ein separates, gemauertes Kellerabteil, das blickgeschützt und nicht einsehbar ist.

Von dort aus führt der Weg weiter in die großzügige Tiefgarage. Jede Garage verfügt über ein eigenes elektrisches Tor und ist somit auch von außen vollständig abgeschirmt. Die einzelnen Stellplätze sind durch deckenhohe Abtrennungen voneinander getrennt. Die Tiefgarage ist selbstverständlich beleuchtet und gepflegt. Ein Eigentümerbeschluss ermöglicht zudem die Installation einer **Wallbox** in jeder Garage – ideal für Elektrofahrzeuge und eine zukunftsichere Ausstattung.

Darüber hinaus stehen rund um das Haus **zahlreiche kostenfreie Außenstellplätze** zur Verfügung, die von Bewohnern und Gästen genutzt werden können.



Privates Kellerabteil



Tiefgaragenstellplatz



Tiefgarage mit elektrischem Funk Tor

## Ausstattung

- **Böden** – 2018 verlegter Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Küche, Flur und Badezimmer, Feinsteinbelag auf den Balkonen und Dachterrasse
- **Wände / Decken** – Glasfaseranstrichvlies an Decken und Wänden, im Wohnzimmer weiße Holzkassettendecke
- **Türen** – hochwertige Innentüren
- **Bäder** – Duschbad mit WC, Waschmaschinen- und Trockneranschluss, zusätzliches separates Gäste WC
- **Heizung** – Eigenständige Fußbodenheizung in Bad und Ankleidezimmer

## Vermietung & Rendite

- **Leerstand** – sofort neu und marktgerecht vermietbar
- **Jahresnettokaltmiete** – 1.800 € bzw. ca. 21.600 € p.a. erzielbar, das entspricht einer Mietrendite von ca. 4,71 % p.a.
- **Kaufpreis** – Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt 459.000 € (entspricht 3.375 €/m<sup>2</sup>) zuzüglich 20.000 € für den Tiefgaragenstellplatz.

## Sonstiges

Erleben Sie die Immobilie virtuell: Starten Sie jetzt bequem von zu Hause aus eine virtuelle 3D-Besichtigung und verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie! Erkunden Sie die Räume detailliert und erleben Sie die einzigartige Atmosphäre der Wohnung und Büroeinheit. Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch gerne für eine persönliche Innenbesichtigung zur Verfügung, um alle Ihre Fragen zu beantworten und Ihnen das volle Potenzial dieses einzigartigen Objekts zu zeigen.

## Provision für den Käufer

Die Maklerprovision beträgt 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Der Maklervertrag mit der brainions GmbH kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Höhe der Bruttoprovision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

## Geschäftsbedingungen

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Personenbezogene Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage verwendet und nicht an Dritte weitergegeben; nähere Informationen hierzu finden Sie in unserer Datenschutzerklärung gemäß DSGVO. Besichtigungstermine können nach vorheriger Vereinbarung erfolgen, dabei übernimmt der Anbieter keine Haftung für entstandene Aufwendungen. Maßgeblich für den Vertragsinhalt sind die individuellen Bedingungen im jeweiligen Miet- oder Kaufvertrag, ein Anspruch auf Vertragsschluss besteht nicht. Dieses Exposé bleibt Eigentum des Anbieters und darf ohne dessen schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch weitergegeben werden. Die Haftung des Anbieters beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit; eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit und mittelbare Schäden ist ausgeschlossen. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt. Es gilt deutsches Recht; Gerichtsstand ist Stuttgart. Stand: Juli 2025.