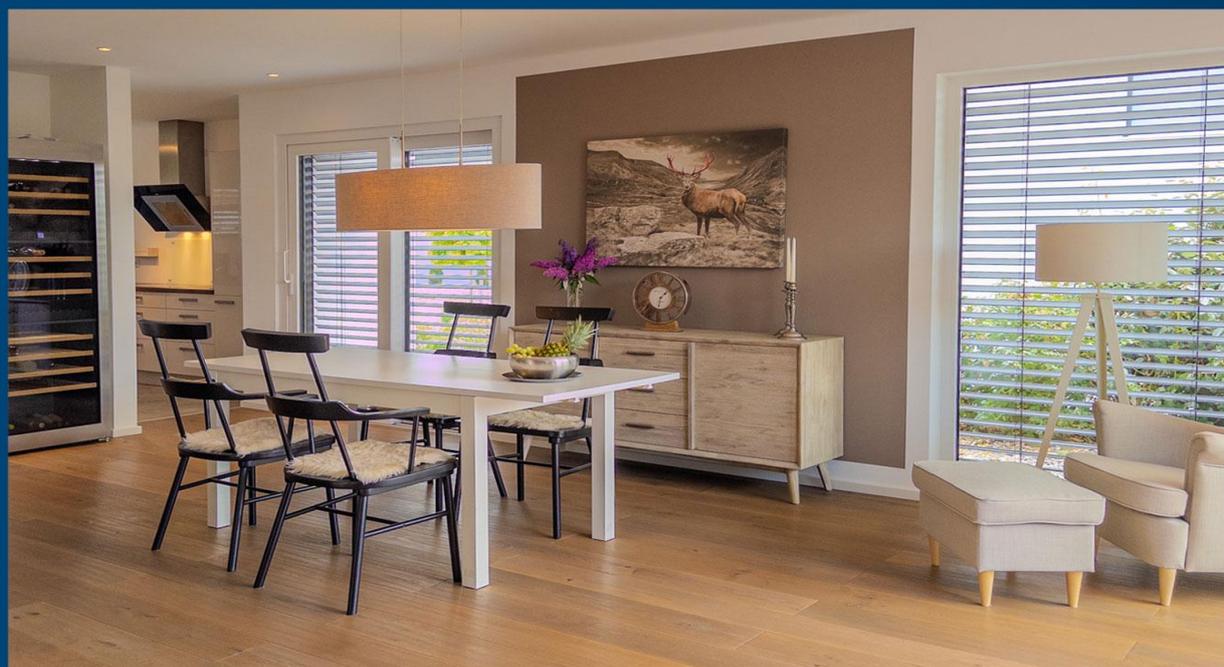


Knittlingen

# Modernes Zuhause mit Potential für zwei oder drei Wohneinheiten

Objektnummer: 24048018

VP



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24048018	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	2017	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2027	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



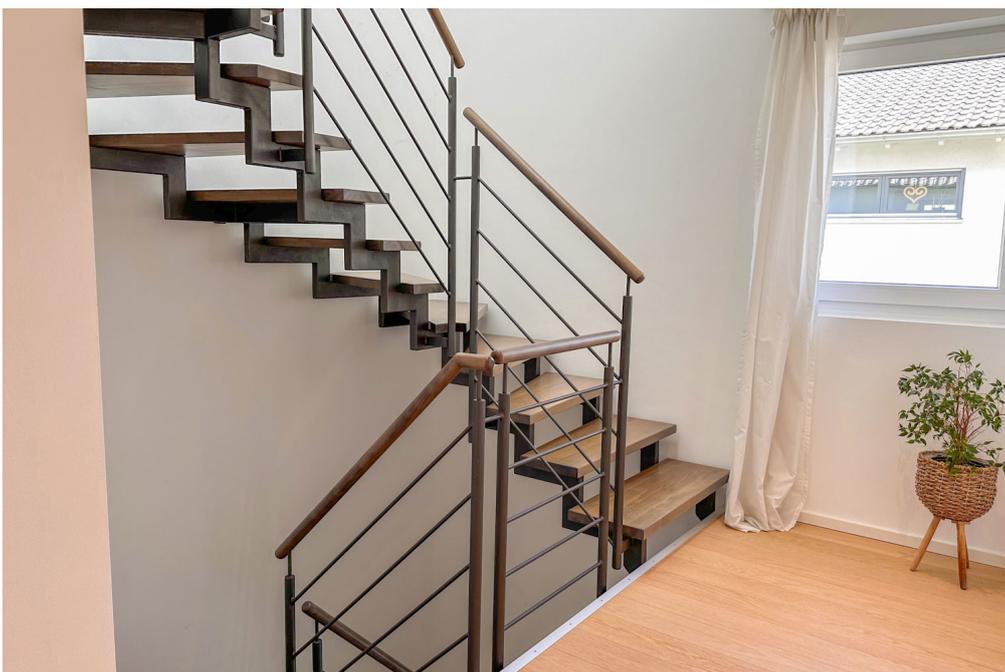
Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



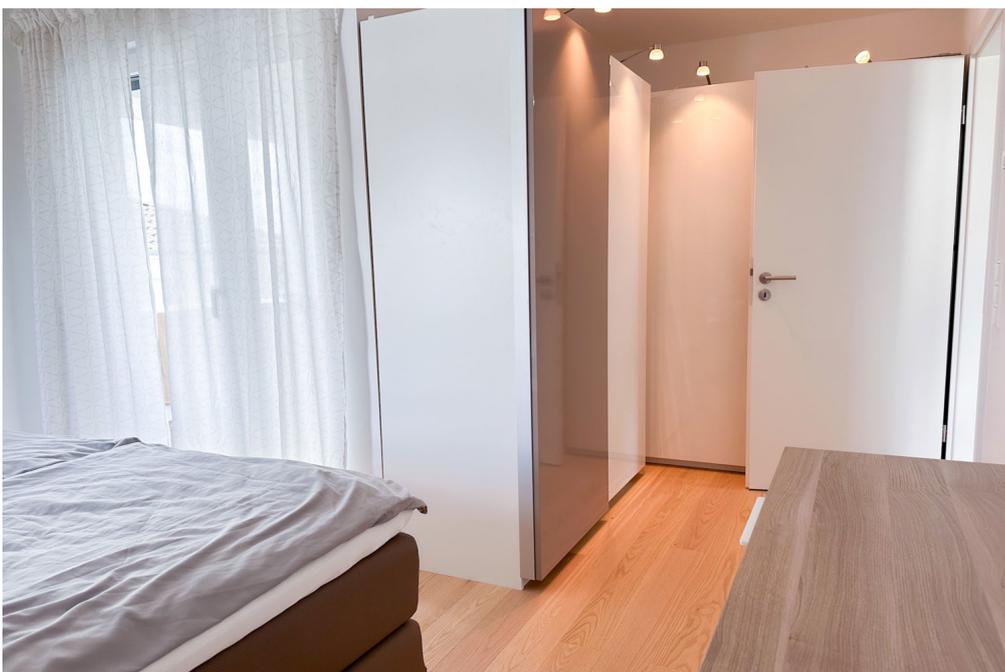
Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



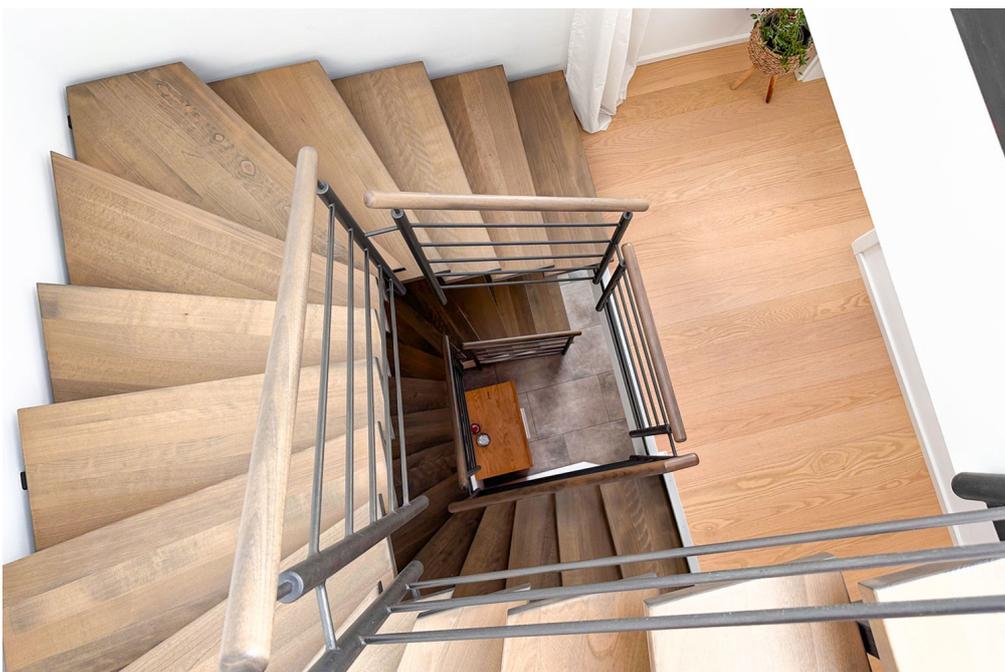
Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Ein erster Eindruck

Die hier beschriebene Immobilie ist ein geräumiges vom Architekten geplantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 160 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Durch den bereits vorbereiteten Ausbau des Dachgeschosses inklusive Treppenhauseinbindung ist die bisherige Wohnfläche leicht auf ca. 200 m<sup>2</sup> erweiterbar. So kann aus dem Einfamilienhaus mit einfachem Umbau und einer vorliegenden cleveren Raumplanung auch ein Wohnhaus mit zwei oder drei Wohneinheiten oder auch ein Mehrgenerationenhaus entstehen. Das Wohnhaus befindet sich auf einem Grundstück von etwa 450 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit insgesamt 7 Zimmern bietet dieses Objekt genügend Platz für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf. Die moderne Ausstattung des Hauses trifft auf eine gemütliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Eine effiziente und moderne Fußbodenheizung, die pro Raum individuell steuerbar ist, sorgt zudem für kostengünstiges Heizen auch in den kalten Wintermonaten. Die bereits genehmigte Vorrichtung für einen Kamin im Wohn-/Essbereich rundet das Thema Heizen ab. Zudem verfügt das Haus über elektrische Rollläden und Jalousien, die für Komfort und Privatsphäre sorgen. Ein in den Fenstern integrierter Insektenschutz, in allen als Schlafraum geeigneten Zimmern, ist ebenso vorhanden. Das Haus befindet sich in einem erschlossenen und gewachsenen Neubaugebiet, was eine ruhige und angenehme Wohnlage garantiert. Durch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung und einem ausbaufähigen Dachgeschoss zur kompletten Wohnung (ca. 76 m<sup>2</sup> Grundfläche) bietet dieses Objekt zudem vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die architektonische Gestaltung des Hauses zeichnet sich durch ein gelungenes Raumkonzept aus, das Funktionalität und Wohnkomfort miteinander verbindet. Besondere Highlights des Hauses sind die clevere Raumplanung ob zu zweit als Paar, als Familie mit Kindern oder als Großfamilie in einem Mehrgenerationenhaus - diese Haus bietet viele Möglichkeiten. Große Fenster sorgen für helle und freundliche Räume, während stilvolle Bodenbeläge und hochwertige Materialien für ein ansprechendes Erscheinungsbild sorgen. Die schöne Terrasse mit Zugang zum Garten sowie der überdachte Balkon laden zum Verweilen im Freien ein. Der Garten selbst zeigt sich als grüne Oase mit Hochbeeten sowie Rasenflächen und damit auch Spielmöglichkeiten für Kinder. Insgesamt bietet diese Immobilie ein ideales Wohnumfeld für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen mit behaglichem Ambiente vereinen möchten. Dieses Architektenhaus bietet eine attraktive Kombination aus moderner Ausstattung, praktischer Raumaufteilung und einer idealen Lage für Natur- und Kulturliebhaber. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Alles zum Standort

Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber und kulturell Interessierte gleichermaßen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Feldwege, ein Wald sowie ein Kinderspielplatz, der bequem zu Fuß erreichbar ist. Die Region um Knittlingen, der Fauststadt, bietet zudem eine perfekte Ausgangslage für Ausflüge in die Natur des Schwarzwaldes sowie zu kulturellen Sehenswürdigkeiten wie dem UNESCO-Weltkulturerbe Kloster Maulbronn oder der Melanchthonstadt Bretten. Dank der Nähe zu größeren Städten wie Karlsruhe, Stuttgart, Ludwigsburg und Neckarsulm ist das Haus auch für Berufstätige attraktiv, die bei renommierten Unternehmen wie Porsche, Mercedes, Lidl, DM oder SAP arbeiten. Knittlingen ist eine Stadt im Enzkreis in Baden-Württemberg, etwa 20 Kilometer nördlich von Pforzheim und 30 Kilometer östlich von Karlsruhe am Rande des Kraichgaus im Naherholungsgebiet Stromberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schule, Ärzte, ÖPNV, sind gut zu erreichen. Die Autobahnnähe zu A5, A6, A8 ist ebenso gegeben.

Objektnummer: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 34.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Athenstädt

---

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim  
E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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