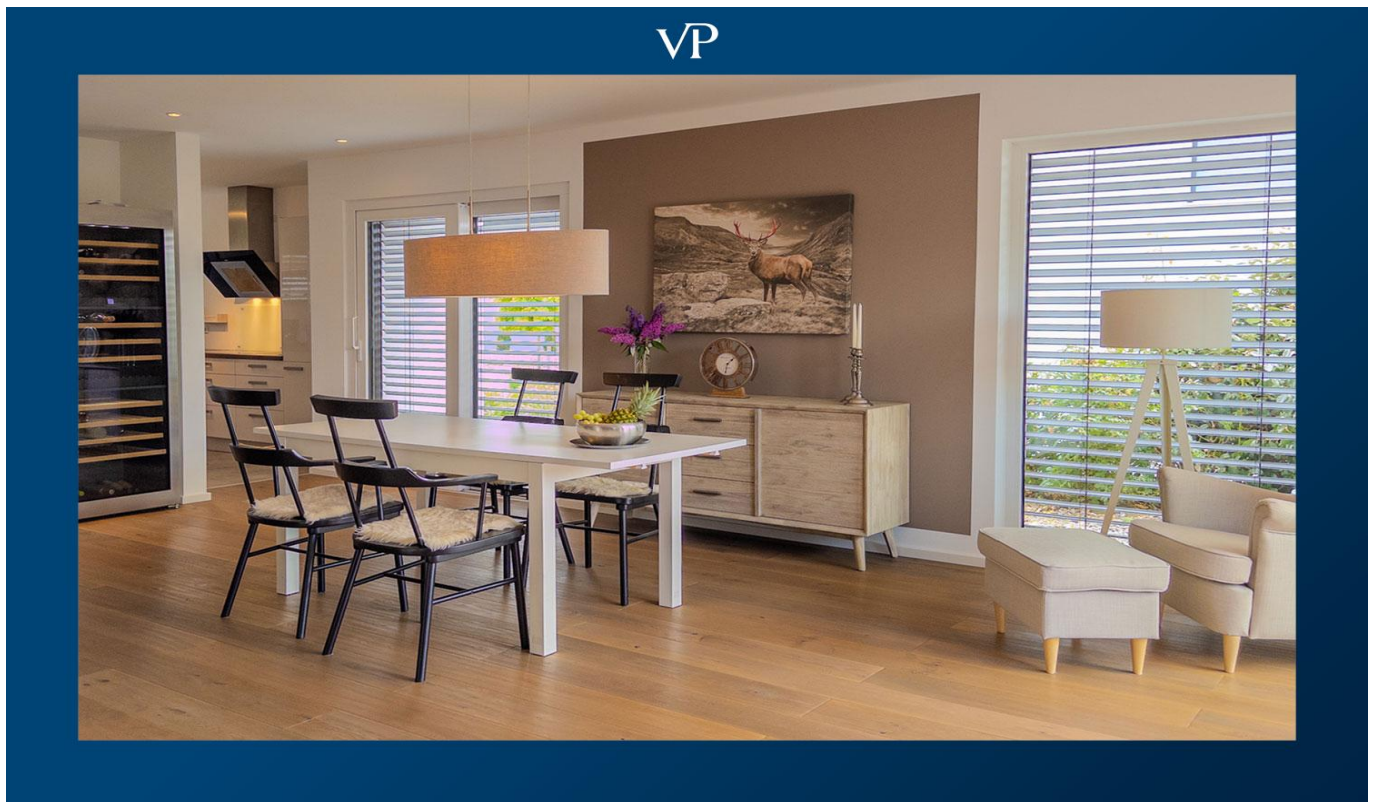


Knittlingen

# Modernes Zuhause mit Potential für zwei oder drei Wohneinheiten

Property ID: 24048018



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 450 m<sup>2</sup>

Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## At a glance

Property ID	24048018	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2017	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	34.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.06.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

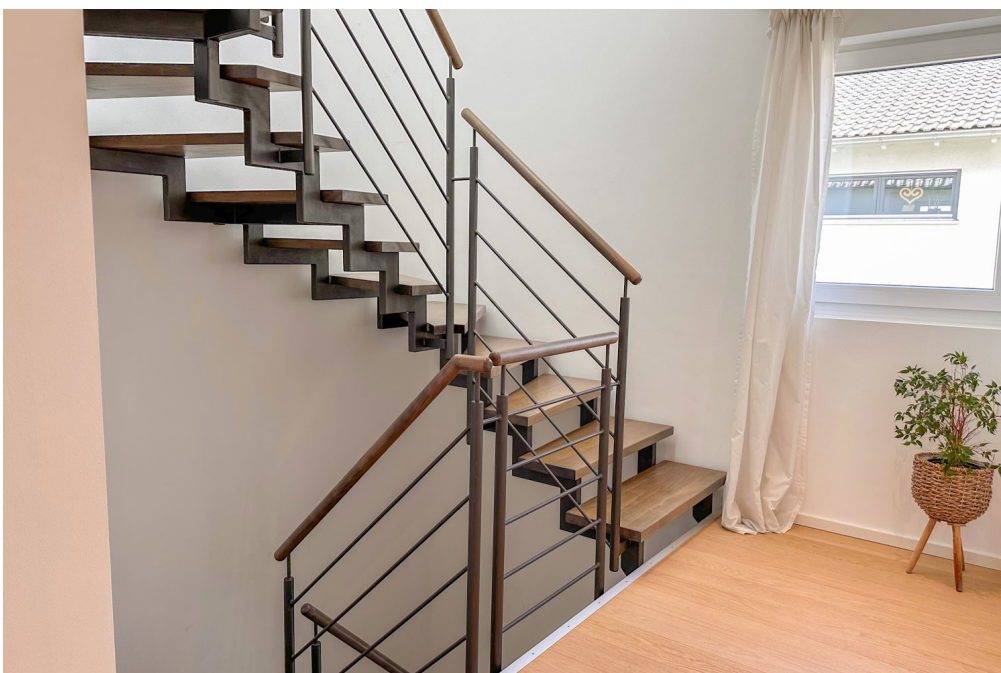
## The property





Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## The property



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## A first impression

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.

Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## All about the location

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.



Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Other information

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.

Property ID: 24048018 - 75438 Knittlingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)