



## 75438 Knittlingen

# Großzügiges Wohnen mit Weitblick – auf drei Etagen



**825.000 €**

Kaufpreis

**160 m²**

Wohnfläche

**802 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien  
GmbH & Co.KG**

Filiale Bretten

Tel.: 00497252969900

[info@schuerr-fleischer.de](mailto:info@schuerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 160 m² |
| Grundstücksfläche   | 802 m² |
| Zimmer              | 5      |
| Schlafzimmer        | 3      |
| Badezimmer          | 2      |
| separate WCs        | 2      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Terrassen           | 2      |
| Stellplätze         | 6      |
| Wohneinheiten       | 1      |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1958     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 825.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 5.156,25 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 05.06.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1958        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 143.30      |
| Primär-Energieträger | OEL         |
| Wertklasse           | E           |



## Ausstattung

### Allgemein

|                |   |
|----------------|---|
| Kamin          | ✓ |
| Gartennutzung  | ✓ |
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Gäste-WC       | ✓ |

### Befeuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### unterkellert

|              |          |
|--------------|----------|
| unterkellert | zum Teil |
|--------------|----------|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Atelier im Dachgeschoss  
Holzkaminofen im Wohnbereich  
Einbauküche mit Elektrogeräten  
Wärmekabine  
Drei Garagen und ein XXL-Carport  
Garten mit Bauwagen und Altbaumbestand  
Bodentiefe Echtholz-Fenster mit Doppelverglasung



## Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet auf vier Etagen – inklusive Untergeschoss – ein komfortables Zuhause mit viel Platz für Familie, Hobby und Gäste. Drei Garagen, ein XXL-Carport sowie ein liebevoll angelegter Garten mit einem originellen Bauwagen runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit Garderobenbereich. Von hier aus gelangen Sie in die Küche, das Gäste-WC sowie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die bodentiefen Fensterfronten aus Echtholz mit Doppelverglasung sorgen für ein helles, offenes Raumgefühl und bieten direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Über den Garten besteht zudem ein Zugang zur Garage.

Im Obergeschoss finden man zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein separates WC, sowie ein kleineres Zimmer, welches aktuell als Ankleidezimmer dient. Nebenan befindet sich das gemütliche Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschtisch.

Der 1995 erfolgte Einbau einer Dachgaube vergrößerte den Wohnraum und schuf ein zusätzliches Zimmer, das sich vielseitig – etwa als Atelier, Büro oder Spielzimmer – nutzen lässt.

Im Untergeschoss stehen ein Kellerraum, eine Waschküche mit Dusche und Waschbecken sowie der Heizungsraum mit Warmwasserpufferspeicher und einer Wärmekabine zur Verfügung. Die Öl-Tanks sind außerhalb der Kellerräume untergebracht.

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein, während der liebevoll angelegte Garten mit Natursteinen und üppiger Bepflanzung zu jeder Jahreszeit eine idyllische Atmosphäre bietet.

Die gepflasterte Einfahrt führt zu zwei Einzelgaragen, von denen eine einen Durchgang zur rückwärtigen Terrasse und einen direkten Zugang in den unteren Gartenbereich bietet – hier finden zwei Fahrzeuge Platz.

Eine dritte Garage mit Kipptor befindet sich im Gartenbereich und ist über das Carport erreichbar. Sie eignet sich ideal für Motorräder, Anhänger oder Gartengeräte.

Das XXL-Carport bietet zusätzlich Platz für einen Camper sowie bis zu vier PKW.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihren Anruf!

## Lage

Die Immobilie liegt zentral und dennoch ruhig im Herzen von Knittlingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Die charmante Altstadt sowie die Nähe zum Naherholungsgebiet Stromberg bieten einen hohen Freizeitwert. Über die A8 und A6 ist Knittlingen sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.



Telefonische Erreichbarkeit  
Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr  
(Nicht an Feiertagen)



















