

Knöringen

Gemütliches Einfamilienhaus mit Hof, Garage und kleinem Garten in familienfreundlicher Lage

CODE DU BIEN: 25067014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,8 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 292 m²

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25067014
Surface habitable	ca. 125,8 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	365.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2025	Consommation finale d'énergie	87.49 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

La propriété



CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

La propriété



CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

La propriété



CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

La propriété



CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller
Besichtigungen – dank neuester
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

Une première impression

Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde 1965 auf einem ca. 2927m² großen Grundstück errichtet und bietet ca. 1207m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC. Es eignet sich hervorragend für Paare oder Familien, die gerne ruhig und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den Windfang, der 1980 angebaut wurde und einen einladenden Eingangsbereich bildet. Von hier aus erreichen Sie die Küche, die ausreichend Platz für eine Sitzecke und gemeinsame Kochmomente bietet. Durch die Terrassentür kommen Sie in den kleinen Garten. Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich der Hauswirtschafts-/Vorratsraum.

Gegenüber eröffnet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer, in welchem ein Kaminofen für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Wintertagen sorgt. Das hell geflieste Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche präsentiert sich sehr gepflegt. Auch das angrenzende Gäste-WC fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Das Dachgeschoss, welches 1980 aufgestockt wurde, bietet Platz für drei Zimmer. Hier befinden sich das großzügige Schlafzimmer, welches über einen begehbaren Kleiderschrank verfügt und zwei Zimmer zur individuellen Nutzung. Im Flur sowie in einem der beiden Zimmer sorgen praktische Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum.

Die Fenster wurden sukzessive erneuert. Die Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden wurden 1999 ausgetauscht, 2000 wurden 2-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut. 2010 wurde die Terrassentür in der Küche und die Fenster im Wohn-/Essbereich gegen 3-fach verglaste Kunststofffenster getauscht.

Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung von 2011, die durch eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung von 2005 unterstützt wird.

Das Wohn-/Esszimmer ist mit Laminatboden ausgestattet, im Flur, Bad, Gäste-WC und Küche sind helle Fliesen verlegt. Im Dachgeschoss ist Teppichboden ausgelegt.

Der kleine, liebevoll angelegte Garten lädt an warmen Tagen zum Verweilen und Entspannen ein. Eine elektrische Markise spendet bei Bedarf Schatten.

Der gepflasterte Hof ist durch ein Gartentor sowie ein elektrisches Flügeltor zugänglich.

In der geräumigen Garage mit elektrischem Sektionaltor findet Ihr Fahrzeug bequem Platz. Hier finden Sie weiterhin geschützten Raum für Fahrräder, einen Anhänger oder auch eine kleine Werkstatt. Zusätzlich steht ein Carport vor der Garage zur Verfügung.

Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht.

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

Détails des commodités

- Einbauküche
- Kaminofen
- Dachflächenfenster von 1999 mit elektrischen Rollläden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster von 2000
- 3-fach verglaste Kunststofffenster von 2010
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden
- begehbare Kleiderschrank
- kleiner Garten
- Hof mit elektrischem Flügeltor
- Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Carport vor Garage
- Wohnhausaufstockung und Anbau Windfang von 1980
- Solaranlage von 2005
- Gasheizung von 2011

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

Tout sur l'emplacement

Knöringen ist eine idyllisch gelegene Gemeinde in der Südpfalz. Sie befindet sich etwa 6 Kilometer südöstlich von Landau und gehört zur Verbandsgemeinde Landau-Land im Landkreis Südliche Weinstraße. Die Ortschaft liegt eingebettet in eine sanft hügelige Weinlandschaft, die geprägt ist vom Weinbau, kleinen Feldern und reizvoller Natur. Der Pfälzerwald als größtes zusammenhängendes Waldgebiet Deutschlands liegt westlich und lädt zu Ausflügen in die Natur ein. Ein Kindergarten befindet sich im benachbarten Ort Walsheim und eine Grundschule im nahegelegenen Ort Essingen. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und sonstige Dienstleistungen sind in Landau vorhanden. Der SV Knöringen bietet ein vielfältiges Sportangebot, darunter Fußball, Badminton, Turnen und mehr.

Verkehrsanbindung

Über die nahe gelegene B10 haben Sie eine schnelle Anbindung zu den Metropolregionen Rhein-Neckar und Karlsruhe bietet. Der Ort besitzt mit dem Haltepunkt Knöringen-Essingen einen eigenen Anschluss an die Bahnstrecke Neustadt–Wissembourg. Täglich verkehren hier Regionalzüge in Richtung Landau, Neustadt, Karlsruhe, Wissembourg und darüber hinaus. Zusätzlich bestehen Busverbindungen nach Landau und in benachbarte Ortschaften wie Essingen oder Edesheim. Die Busse verkehren im Taktverkehr und ergänzen das Bahnangebot, insbesondere für Schüler und Berufspendler.

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.7.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 87.49 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25067014 - 76833 Knöringen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com