

Knöringen

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

Número da propriedade: 25067014



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

PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 125,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 292 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25067014	Preço de compra	365.000 EUR
Área	ca. 125,8 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	87.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.07.2025	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## O imóvel



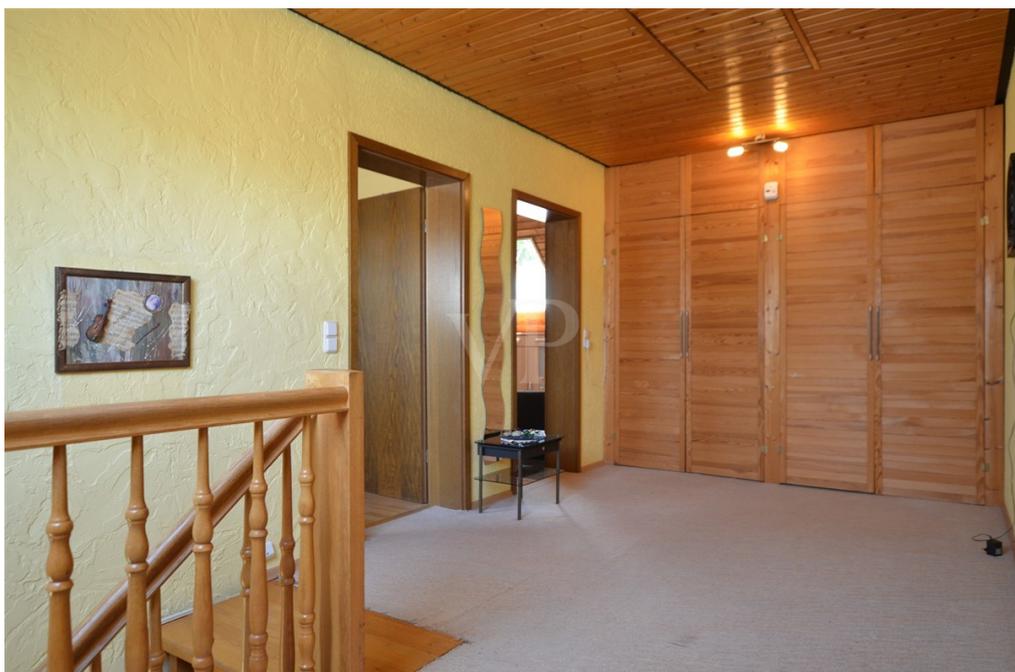
Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## O imóvel



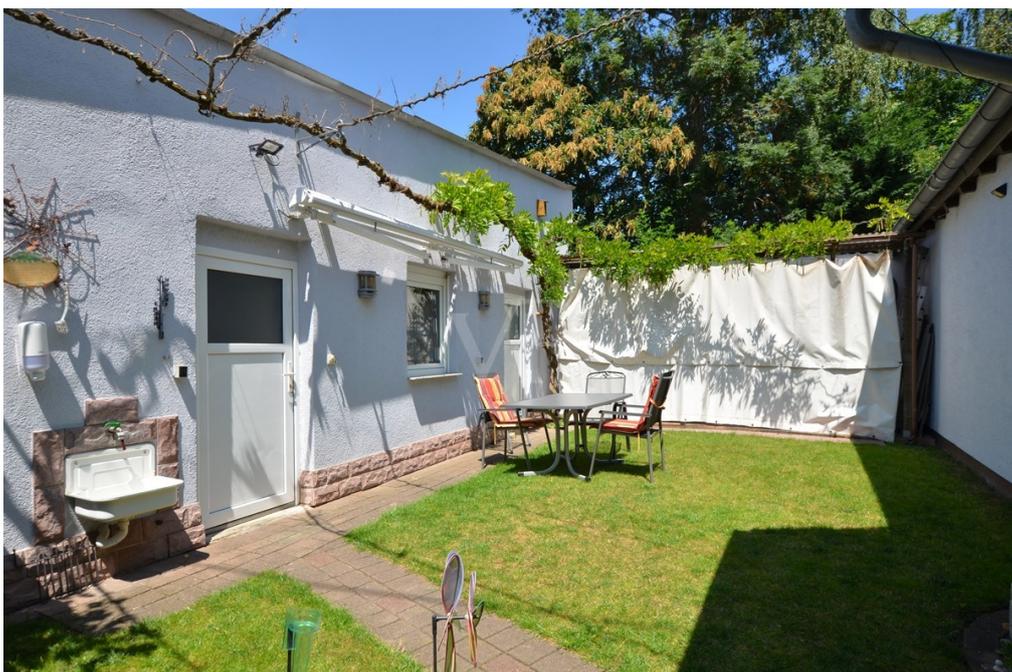
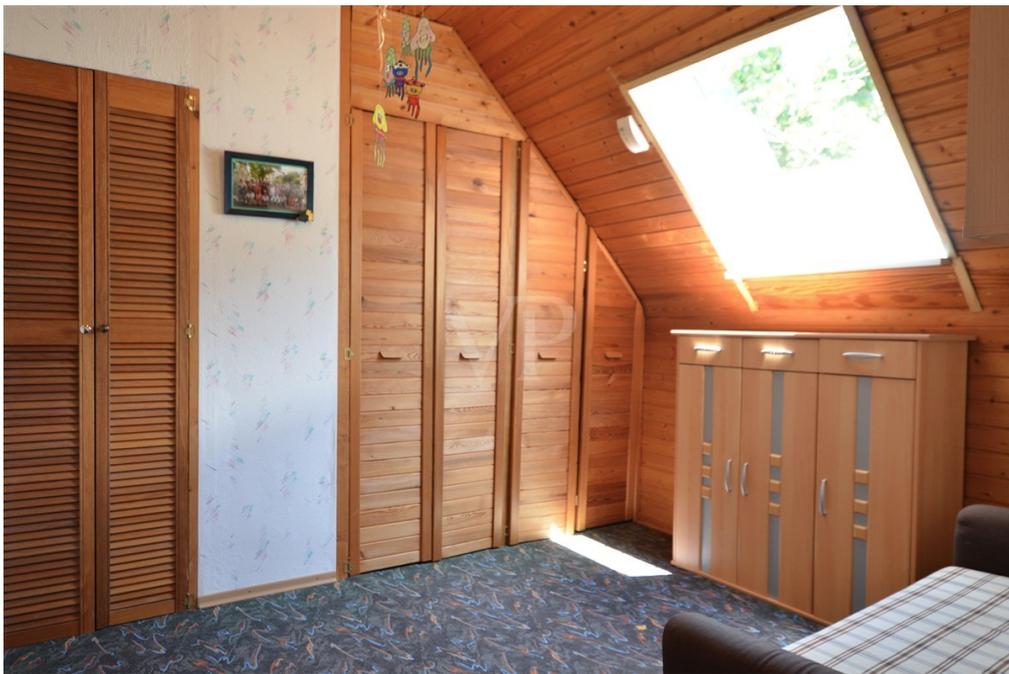
Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## O imóvel



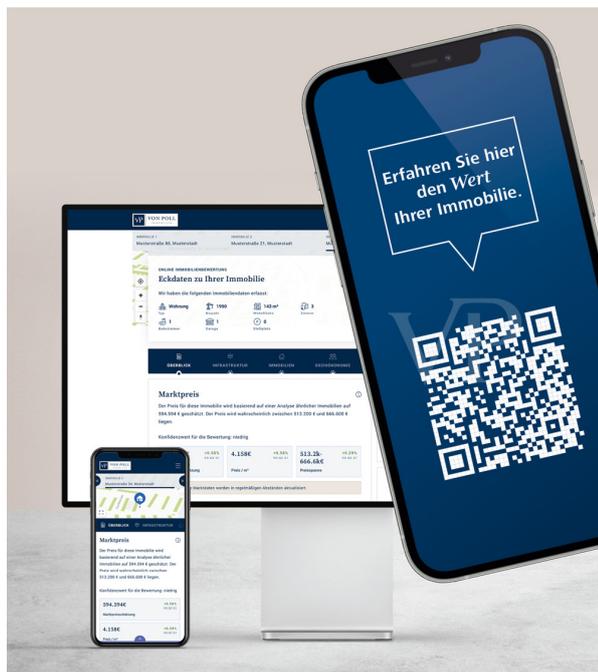
Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## O imóvel



Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## O imóvel



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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen**

## Uma primeira impressão

Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde 1965 auf einem ca. 292?m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet ca. 120?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 25067014 - 76833 Knöringen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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