

Immo-ID: 108786

Anbieter-Objekt-ID: 2023-kk-0017



Preis/Kauf:  
349.000,00 €

Wohnfläche:  
129 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
5,5

Grundstücksfläche:  
217 m<sup>2</sup>

Courtage/Kautiön:  
Courtage prov.frei

Anbieter:  
S-ImmoCenter GmbH  
Frau Katrin Brendel  
Kaiserstraße 223  
76133 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 146-2333  
Mobil: +49 170 5687856  
Telefax: 0721 14623 23



## Ruhig Leben am Ortsrand von Alt-Knielingen an der Alb

Ort:  
76187 Karlsruhe

**Beschreibung:**  
Herzlich willkommen zu diesem Angebot im Herzen des charmanten alten Ortskerns. Dieses Einfamilienhaus, das ca. 1913 gebaut und in den 1950er Jahren erweitert wurde, konnte ca. 1962 aufgestockt werden, um noch mehr Platz zu schaffen. In der Nachbarschaft wurde auch noch im hinteren Grundstücksbereich Wohnraum gebaut. Möglicherweise besteht auch hier dieses Potential, welches durch eine Bauvoranfrage zu prüfen wäre.

Betreten Sie dieses Haus und Sie werden von einem besonders großen Wohn- und Esszimmer begrüßt, dessen hohe Decken Ihnen sofort ein Gefühl von Raum und Großzügigkeit vermittelt. Gerade in der aktuellen Zeit werden Sie den dort zusätzlich zur Gas-Zentralheizung vorhandenen Kachelöfen besonders zu schätzen wissen.

Die große Wohnküche bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Dieses Haus bietet auch vier mögliche Schlafzimmer, die alle genug Raum bieten, um sich zurückzuziehen und zu entspannen. Es gibt jedoch noch viel mehr zu entdecken.

Wir sind uns bewusst, dass dieses Haus einige Sanierungsarbeiten benötigt. Jedoch nach getaner Arbeit erstrahlt Ihr neues Zuhause in frischem Glanz!



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108786

Anbieter-Objekt-ID: 2023-kk-0017



**ImmoCenter**  
Sparkasse Karlsruhe

Einfach  
mein  
Makler.

**Ihre Immobilie verkaufen –  
ganz einfach!**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?  
Wir stehen Ihnen beiseite – mit Sicherheit, Kompetenz  
und Service. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

→ [info@immo-center-ka.de](mailto:info@immo-center-ka.de)

Beschreibung (Forts.):

hause in frischem Glanz!

Lage:

Die Immobilie befindet sich im alten Ortskern von Knielingen. In diesem Stadtteil herrscht eine vergleichsweise entspannte Wohnatmosphäre, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Nähe zur Innenstadt verzichten zu müssen. In nur ca. 14 Fahrminuten erreichen Sie z. B. den Europaplatz. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Banken, Restaurants, Ärzte sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort in Knielingen vorhanden. Die Grundschule liegt zu Fuß nur ca. 2 Minuten entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten.

Ausstattung:

- Die Immobilie befindet sich im Sanierungsgebiet, im vereinfachten Verfahren. Daher bestehen ggf. Fördermöglichkeiten von privaten Sanierungsmaßnahmen. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den separat zur Verfügung gestellten Informationen zum Sanierungsgebiet "Alt-Knielingen-Ortskern".
- Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Rissbildung und Abdichtung der Dachterrasse liegt vor. Die Kosten für die Beseitigung sind im Kaufpreis berücksichtigt.
- Grundstück: 178 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, 39 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche (hinterer

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

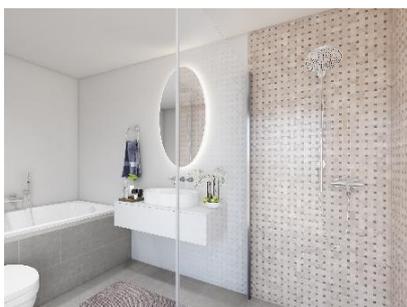
Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • [karlsruhe@creditweb.de](mailto:karlsruhe@creditweb.de)

Immo-ID: 108786

Anbieter-Objekt-ID: 2023-kk-0017



Ausstattung (Forts.):  
fläche (hinterer Garten)

- Gas-ZH aus dem Jahr 2000
  - Kachelofen (Brennkammer von ca. 2013) im Wohn-/Esszimmer mit Warmluftschächten ins Obergeschoss
  - Kunststofffenster von 2003 doppelt isolierverglast zur Straßenseite, sonst Holzfenster und Holz-/Alufenster ca. 80iger Jahre
  - Aluminium-Rollläden
  - teilweise Holzdecken
  - Stabchenparkett im Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer im EG, in den Schlafräumen im OG Laminat und Kork, Bad und sep. WC gefliest, PVC in der Küche
  - teilmodernisiertes Bad mit Badewanne, Waschbecken, bodentiefer Dusche, WC
  - sep. WC im OG (Platz für Dusche ggf. vorhanden)
  - unbeheizter Wintergarten im OG als Terrassenüberdachung
- 
- Garage
  - kleiner Gartenanteil
  - Kabelanschluss
  - Haupthaus unterkellert, 1 Raum mit Naturboden



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108786

Anbieter-Objekt-ID: 2023-kk-0017



Ausstattung (Forts.):

schluss

- Haupthaus unterkellert, 1 Raum mit Naturboden



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 108786

Anbieter-Objekt-ID: 2023-kk-0017



Ausstattung (Forts.):  
oden

Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Verkäufer und sind uns vom Verkäufer frei gegeben worden. Wir übernehmen deshalb keine Haftung für diese Angaben.

Die Angaben zum Baujahr des konnten wir nicht eindeutig ermitteln.

Auch unsere Einsichtnahme in die Bauakte hat kein eindeutiges Ergebnis für das Baujahr ergeben. Wir gehen davon aus, dass die Immobilie ca. 1913 erstellt, in den 50iger Jahren erweitert und ca. 1962 aufgestockt wurde.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

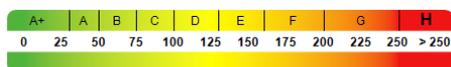
Immo-ID: 108786

Anbieter-Objekt-ID: 2023-kk-0017



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

446,1 kWh/(m²a)



Sonstiges (Forts.):  
tockt wurde.

Energiedaten:

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 446,10

Befeuerungsart: Gas

Baujahr: 1994

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 146.50

Energiepass Stromwert: 146.50

Baujahr: 1899

Heizungsart: Gas-Heizung

Befeuerungsart: Erdgas leicht

Energiepass Wertklasse: B

Energiepass Wärmewert: 152400000.00

Energiepass Stromwert: 57900000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 155700000.00

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: gepflegt

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de