Ubstadt-Weiher / Weiher

Freistehendes Traumhaus am Feldrand – Ihr neues Zuhause in Ubstadt-Weiher

Property ID: 25204004

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 469 m²

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

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

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

At a glance

Property ID	25204004
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1986
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	05.03.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	46.97 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

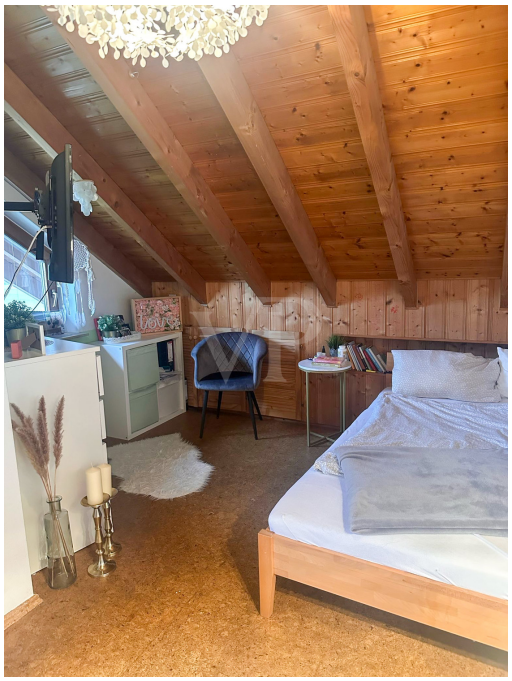
The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

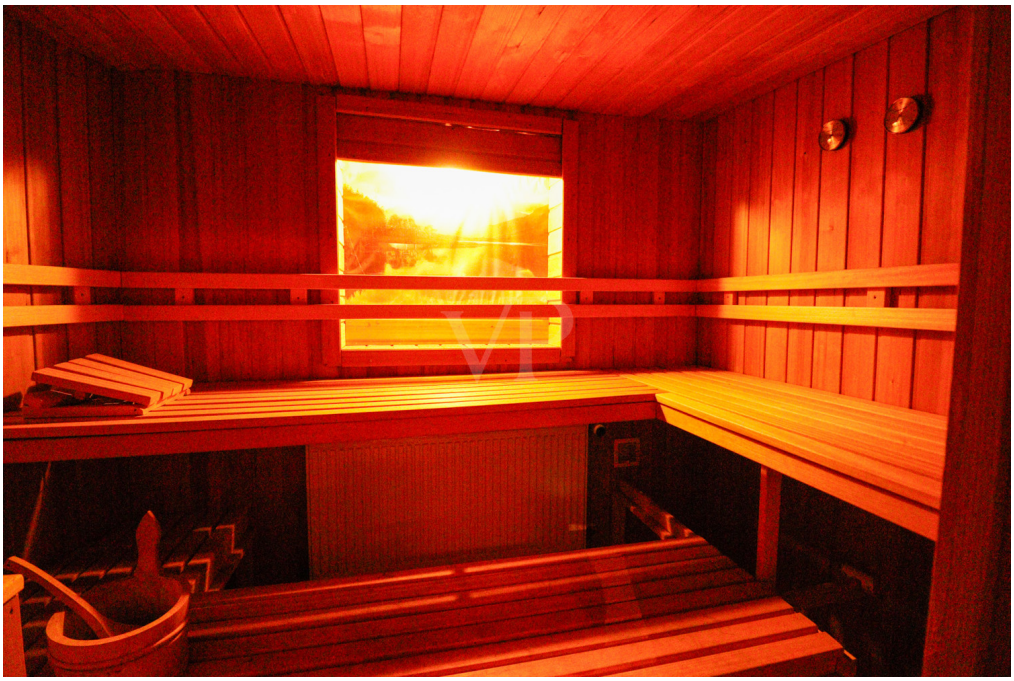


Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

The property



Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1986, das mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Platzverhältnissen überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² (ohne Balkone und Terrassen) bietet es ausreichend Raum für eine Familie. Das Grundstück umfasst ca. 469 m² und begeistert mit einem liebevoll gestalteten Außenbereich, der vielseitig nutzbar ist. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier gemütliche Schlafzimmer, ein Büro sowie ein großzügiges Wohnzimmer. Vier Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und ermöglichen ein entspanntes Miteinander. Ein besonderes Highlight ist die moderne Luft-Wärmepumpe, die erst im Dezember 2024 installiert wurde und für eine effiziente Beheizung sorgt. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem weitläufigen Wohnbereich, in dem ein Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre sorgt – perfekt für gemütliche Abende. Der angrenzende Koch- und Essbereich ist funktional ausgestattet und bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung. Eine praktische Vorratskammer ergänzt diesen Bereich ideal. Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Ob entspannte Stunden im Grünen, spielende Kinder oder der Traum vom eigenen Gemüsegarten – hier gibt es zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Gerne steht Ihnen unser Team für weitere Informationen zur Verfügung und arrangiert zeitnah einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie überzeugen können.

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

Details of amenities

- PV-Anlage (Baujahr 2006), Einspeisung mtl. ca. 230€
- Wärmepumpe aus dem Jahr 12/2024
- Sauna
- 4 Bäder
- Gäste-WC
- Garage
- 3 KFZ-Freiplätze
- Gartenhaus
- Teich
- Kamin
- Hobbyraum / Heimkino mit Bar
- 2 Balkone
- Terrasse
- Einbauküche

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

All about the location

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend am Feldrand. Ubstadt-Weiher ist eine Gemeinde im Landkreis Karlsruhe, Baden-Württemberg, geprägt von ländlichem Charakter und viel Grün. Der Ortsteil Weiher bietet eine ruhige Wohnlage mit Einfamilienhäusern und Gärten. Umgebung: Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Zone mit guter Infrastruktur und nahe dem Hardtwald, der zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einlädt. Landwirtschaftliche Flächen und kleinere Waldstücke prägen das Umfeld. Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien befinden sich im Ortszentrum, weitere Geschäfte in den Nachbarorten Ubstadt und Stettfeld. Bildung und Freizeit: Schulen, Kindergärten, Sportplätze und der nahegelegene Hardtsee bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Verkehrsanbindung: Die Immobilie ist gut angebunden: Über die B3 und die A5 erreicht man schnell Städte wie Karlsruhe, Bruchsal und Heidelberg. Busse und die Stadtbahnlinie S3 sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem gibt es zahlreiche Radwege. Insgesamt bietet Weiher eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität.

Property ID: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 46.97 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com