

Ubstadt-Weiher / Weiher

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

Objektnummer: 25204004



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 469 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25204004                  | Kaufpreis                  | 649.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 135 m <sup>2</sup>    | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                         | Modernisierung / Sanierung | 2024  |
| Schlafzimmer | 4                         | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                         | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon                     |
| Baujahr      | 1986                      |                            |   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf            | 46.97 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.03.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1985                       |

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

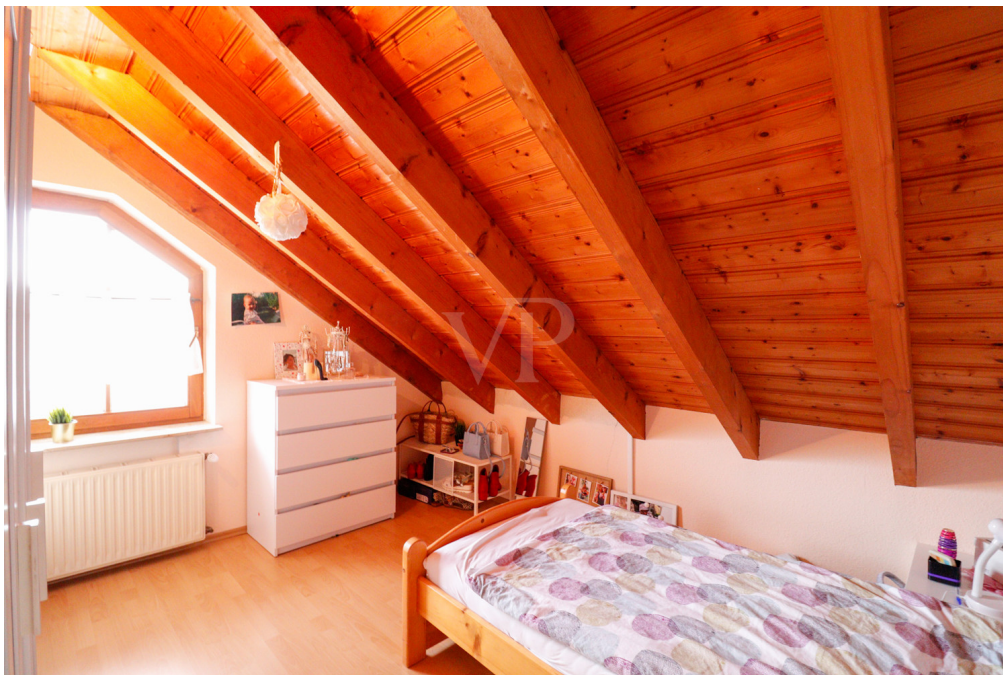
## Die Immobilie





Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> (ohne Balkone und Terrassen) bietet es ausreichend Raum für eine Familie. Das Grundstück umfasst ca. 469 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 46.97 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25204004 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1 Bruchsal  
E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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