

Ubstadt-Weiher / Weiher

# Großzügiges Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung in Ubstadt-Weiher

Objektnummer: 24204015



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24204015 - 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: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Auf einen Blick

Objektnummer	24204015
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	96.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

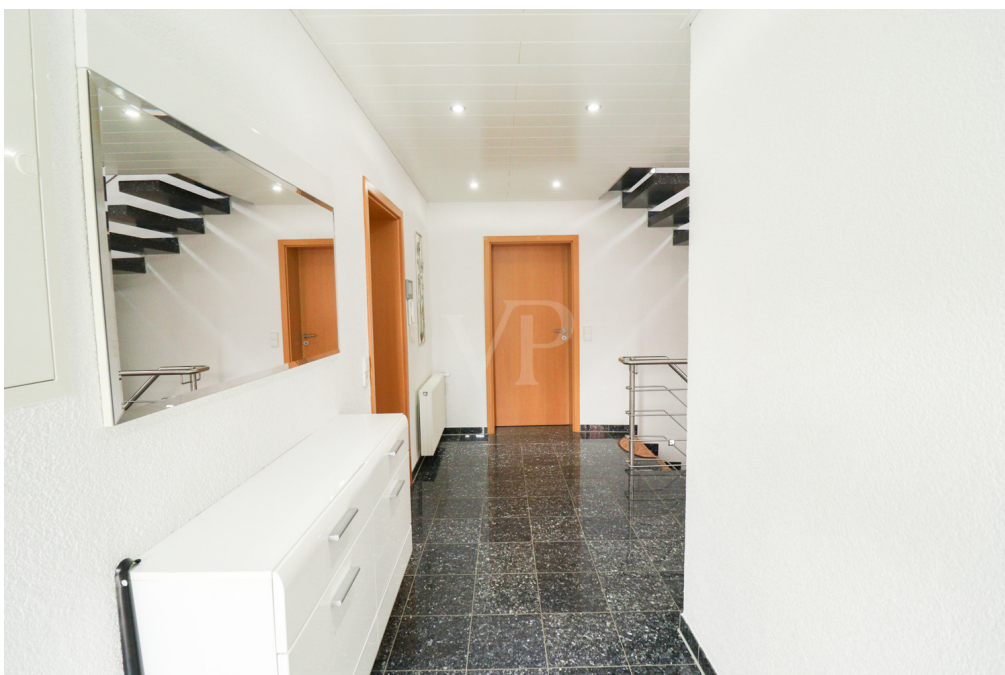
## Die Immobilie





Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





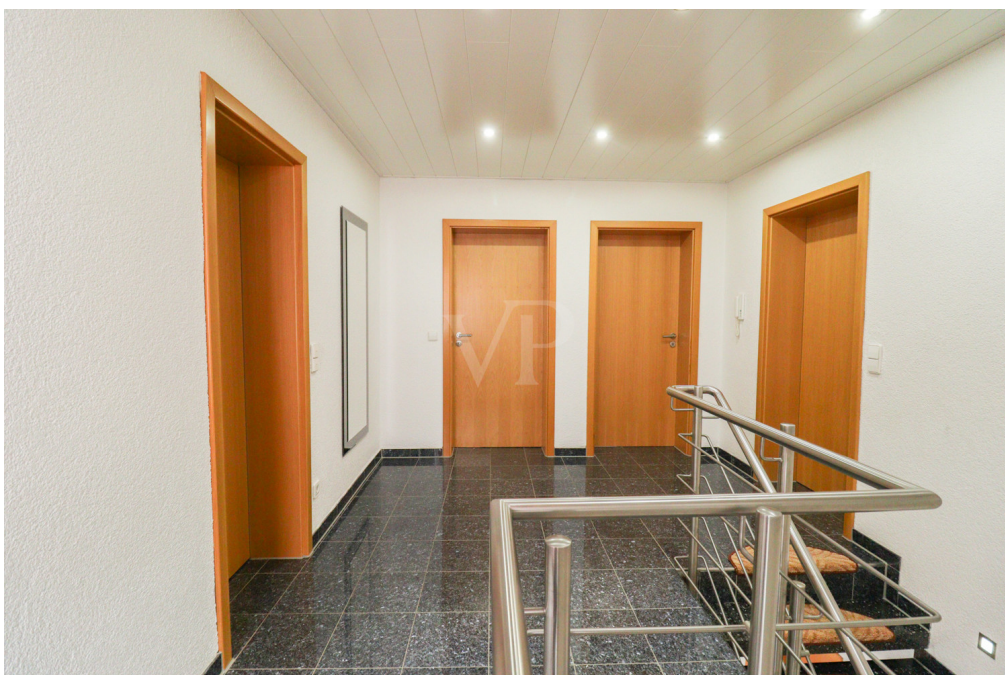
Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet viel Platz für Paare oder Familien. Das 1967 erbaute Einfamilienhaus wurde 2012 kernsaniert und ist in einem gehobenen Zustand. Im Erdgeschoss besticht der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich durch hochwertige Granit- und Fliesenböden sowie LED-Spots. Die moderne Küche grenzt direkt an den Wohn- und Essbereich und bietet viel Stauraum. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer inkl. Balkonzugang im Obergeschoss. Zwei moderne Bäder runden das Raumangebot auf drei Geschossen ab. Der Außenbereich bietet eine teils überdachte Terrasse, einen überdachten Grillbereich und einen pflegeleichten Garten mit automatischer Bewässerung. Vier PKW-Stellplätze im Hof und eine Doppelgarage sind vorhanden. Die Solaranlage für Warmwasser und die zweifach verglasten Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine gute Energieeffizienz. Ein Sicht- und Schallschutzzaun bietet genügend Privatsphäre. Diese Immobilie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.



Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Ausstattung und Details

- Massivbau
- 2012 Kernsanierung
- Solaranlage für Warmwasser
- Zweifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Hochwertiger Granit/Marmor und Fliesenboden
- Gäste WC
- LED Decken Spots
- Balkon
- Terrasse
- Doppelgarage
- Automatische Bewässerungsanlage für Garten
- Outdoor Bereich überdacht
- Hof neu gepflastert
- 4 PKW Stellplätze
- Sicht und Schallschutz Zaun

Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Alles zum Standort

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: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 96.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

Objektnummer: 24204015 - 76698 Ubstadt-Weiher / Weiher

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

---

Kaiserstraße 35 a 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)