

**Ubstadt**

# Großzügige Erdgeschosswohnung, Garten, Garage in begehrter Lage von Ubstadt

**CODE DU BIEN: 26204023****PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26204023               |
| Surface habitable     | ca. 136 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 4                      |
| Chambres à coucher    | 3                      |
| Salles de bains       | 1                      |
| Année de construction | 1983                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 439.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.07.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 185.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1983                      |

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Zweifamilienhaus bietet auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen eigenen Gartenbereich sowie eine ruhige und begehrte Wohnlage in Ubstadt.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten und schafft damit eine besondere Verbindung zum Außenbereich.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Der integrierte Holzkamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein. Durch den direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten erweitert sich der Wohnbereich in den Sommermonaten ideal nach draußen.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf und verfügt zusätzlich über einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der für zusätzlichen Stauraum und Komfort sorgt.

Die Wohnung verfügt außerdem über ein Gäste-WC sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Zur Wohnung gehören weiterhin zwei eigene Kellerräume im Untergeschoss, die zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten bieten. Eine Garage ergänzt das Angebot und sorgt für komfortables Parken direkt am Haus.

Zur Wohnung gehört außerdem eine 5,4-kWp-Photovoltaikanlage, die derzeit den erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeist.

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Ubstadt, einem Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher im Landkreis Karlsruhe. Die Gemeinde zählt zu den gefragten Wohnstandorten der Region und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, die familienfreundliche Umgebung sowie die sehr gute Verkehrsanbindung.

Die S-Bahn-Haltestelle mit Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Kraichtal sowie die Regionalbahn mit Verbindungen nach Wiesloch-Walldorf, Heidelberg und Mannheim sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten optimale Voraussetzungen für Pendler.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot mit zwei Kindergärten sowie einem Schulzentrum innerhalb der Gemeinde. Darüber hinaus stehen zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Die örtliche Schwimmhalle, das beliebte Freizeitzentrum am Hardtsee sowie die umliegenden Naherholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Feld- und Wiesenlandschaften sowie angrenzenden Naturschutzgebieten lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen ein.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Rewe und Lidl, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Gaststätten und gastronomische Angebote befinden sich in komfortabler Entfernung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieses Standorts.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge einer gewachsenen Wohnlage zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26204023 - 76698 Ubstadt**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

**E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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