

Ubstadt-Weiher

# Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Ausbaupotenzial in begehrter Lage von Ubstadt

*Número da propriedade: 26204015*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 479.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 187 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## Numa vista geral

Número da propriedade	26204015	Preço de compra	479.000 EUR
Área	ca. 112 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1992		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	104.51 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.06.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

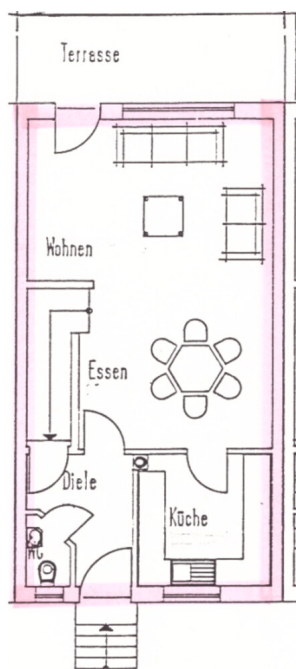
## O imóvel



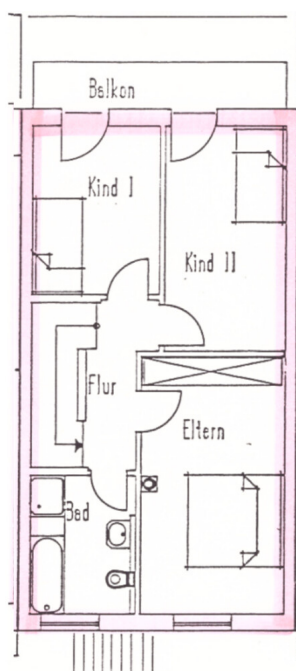
Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel

EG



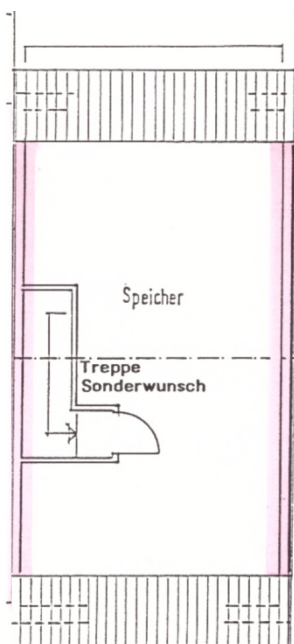
OG



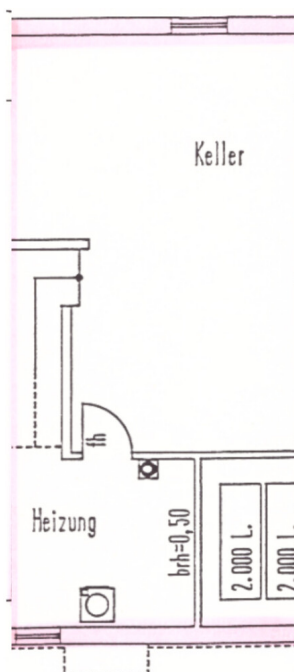
Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel

DG



KG



Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 07251 - 98 25 51 0

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

**Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Uma primeira impressão

In attraktiver und ruhiger Wohnlage von Ubstadt präsentiert sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1992 als ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld mit Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Die Immobilie verfügt aktuell über eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erd- und Obergeschoss verteilt. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die durchdachte Grundrissgestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Helle Räume und eine funktionale Aufteilung schaffen beste Voraussetzungen für modernes Familienleben.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und eröffnet einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum gepflegten Garten. Hier lassen sich entspannte Sommertage ebenso genießen wie gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die separate Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Im Obergeschoss stehen derzeit zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer zur Verfügung. Das derzeit großzügige Zimmer entstand durch die Zusammenlegung von ursprünglich zwei separaten Zimmern. Die zwischen den Räumen befindliche Trennwand wurde entfernt, sodass heute ein großer, offener Raum mit zwei separaten Zugängen sowie zwei eigenen Zugängen zum Balkon zur Verfügung steht. Bei Bedarf lässt sich die ursprüngliche Aufteilung mit überschaubarem Aufwand wiederherstellen, sodass zwei vollwertige Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer entstehen – jeweils mit eigenem Zugang und direktem Zugang zum Balkon.

Besonders interessant ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Hier befinden sich bereits zwei vorhandene Räume, die bislang nicht als Wohnfläche genutzt werden. Durch einen entsprechenden Ausbau könnten zusätzliche ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Ob großzügiger Elternbereich mit eigenem Bad, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnraum für Kinder – die Möglichkeiten sind vielfältig. Ein weiterer Vorteil: Das Dach ist bereits teilweise gedämmt und bietet damit eine gute Grundlage für einen späteren Ausbau.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle Nutz- und Abstellflächen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine separate Garage. Das Garagendach wurde im Jahr 2023 fachgerecht saniert.

**Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## **Detalhes do equipamento**

Die Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Massivbauweise als Laier-Haus sowie eine familienfreundliche und flexibel nutzbare Raumaufteilung. Das Gebäude wurde mit 36 cm starkem Poroton-Mauerwerk errichtet, das für gute Wärmedämmeigenschaften und ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Das Dach ist bereits teilweise gedämmt und bietet gute Voraussetzungen für einen späteren Ausbau des Dachgeschosses.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort, während im Obergeschoss und Keller klassische Heizkörper installiert sind. Verbrauch der aktuellen Eigentümer lag bei jährlich 1.200l - 1.500l Heizöl. Ein vorhandener Heizölbestand für voraussichtlich ein bis zwei Jahre ist im Öl-Tank vorhanden.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft gemeinsam mit dem gepflegten Garten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein Balkon im Obergeschoss bietet zusätzlichen Außenraum.

Das Dachgeschoss eröffnet attraktive Ausbaureserven für zusätzlichen Wohnraum.

Der Vollkeller sorgt für umfangreiche Nutz- und Lagermöglichkeiten.

Das Garagendach wurde 2023 saniert.

Ein Heizölvorrat für etwa ein bis zwei Jahre ist vorhanden.

**Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26204015 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

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

**E-Mail: bruchsal@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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