



## 76698 Ubstadt-Weiher

# Potenzial & Charme: Einfamilienhaus mit großem Scheunenareal und Garten für Individualisten



**448.000 €**

Kaufpreis

**144,22 m<sup>2</sup>** **647 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co. KG**

Filiale Bruchsal Wohnen

Tel.: 004972513060600

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144,22 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	647 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

### Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	448.000 €
Kaufpreis / qm	3.106,37 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.03.2036
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	227.90



## Ausstattung

### Bad

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Weitblick und Raum für kreative Träume. Dieses 1982 erbaute Einfamilienhaus vereint gemütliches Wohnen mit außergewöhnlichem Potenzial. Ob für Gartenliebhaber, kreative Handwerker oder Tierfreunde – das weitläufige Grundstück und das dazugehörige Scheunenareal bieten Ihnen Freiheiten, die man heute nicht mehr oft findet.

Durch den mit Natursteinen langlebig und optisch ansprechend gepflasterten Hof führt der Weg über wenige Stufen ins Hochparterre-Erdgeschoss. Hier empfängt Sie eine große Diele mit Platz für die Garderobe. Diese Etage bietet eine voll ausgestattete Küche, ein separates Esszimmer mit neuem Holzofen, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne.

Eine Wendeltreppe führt Sie ins Obergeschoss, das mit einem Highlight aufwartet: Über die Galerie gelangen Sie ins geräumige, giebelhoch ausgebaute Wohnzimmer, das für wohlige Wärme an kühlen Tagen ebenfalls mit einem neuen Holzofen ausgestattet ist. Auch die Deckenbalken sowie der neue Eichenholz-Dielenboden verleihen Behaglichkeit.

Das Extra: Über eine geschickt platzierte Raumpartreppe gelangen Sie auf eine kleine Empore – der ideale Ort für eine kuschelige Leseecke oder ein gemütliches Gästebett.

Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zur großen, nicht einsehbaren Dachterrasse. Hier können Sie ungestört die Sonne und den Blick über das Grundstück genießen.

Zudem befinden sich auf dieser Etage ein weiteres Schlafzimmer und ein zweites Tageslichtbad mit Dusche.

Der Keller bietet neben den funktionalen Räumen (Vorraum, Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss sowie Tankraum) ein echtes Plus: ein großes Hobbyzimmer mit direktem Ausgang zum Hof. Ideal für Kinder, Gäste oder auch das Homeoffice. Zum Haus gehört ein beeindruckendes Scheunenareal mit ehemaligen Pferdeboxen. Ob Sie hier Platz für Oldtimer, ein Atelier oder neuen Wohnraum schaffen möchten – auch eine Bebauung in zweiter Reihe ist erlaubt.

Direkt unter der Dachterrasse befindet sich zudem ein praktischer, großer Carport mit Strom- und Starkstromanschluss.

Hinter der Scheune eröffnet sich eine grüne Oase: Der weitläufige Garten mit unverbaubarem Weitblick in die Natur und auf die angrenzende Pferdekoppel.

2024 wurde das Haus bereits mit einer neuen Heizung ausgestattet, einer Ölzentralheizung mit Brennwertkessel und Brauchwasserwärmepumpe. Aus dem Jahr 2023 sind die beiden Holzöfen in den Wohnbereichen sowie die Photovoltaikanlage zur Stromproduktion. Um es energetisch und optisch zu perfektionieren, stehen noch einige Modernisierungen an. Hierzu zählen die Erneuerung der Fenster, die Dämmung, sowie die Abdichtung der großen Dachterrasse und ein frischer Fassadenanstrich. Nutzen Sie diese Chance, um dem Haus Ihre ganz persönliche Note zu verleihen!

Diese Immobilie muss man erleben, um die vielen Möglichkeiten und den herrlichen Ausblick zu erfassen. Kontaktieren Sie uns gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Naturnahe und doch zentrale Lage in Weiher mit guter Nahversorgung und ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer



Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)



















