

Ubstadt-Weiher / Zeutern

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Ubstadt-Weiher / Zeutern

CODE DU BIEN: 25204008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 639 m² • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 769 m²

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25204008
Surface habitable	ca. 639 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	24
Année de construction	1940

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	62.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

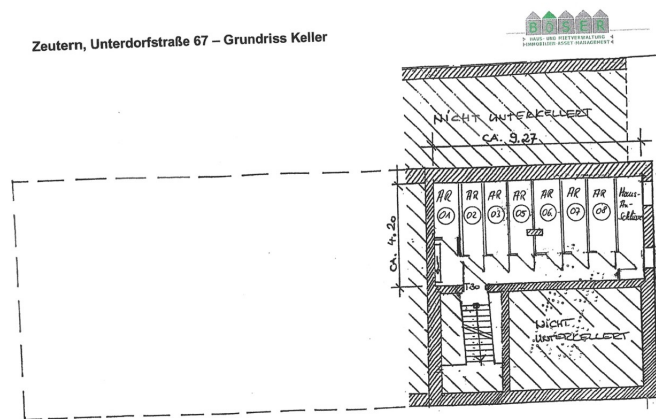
La propriété



CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

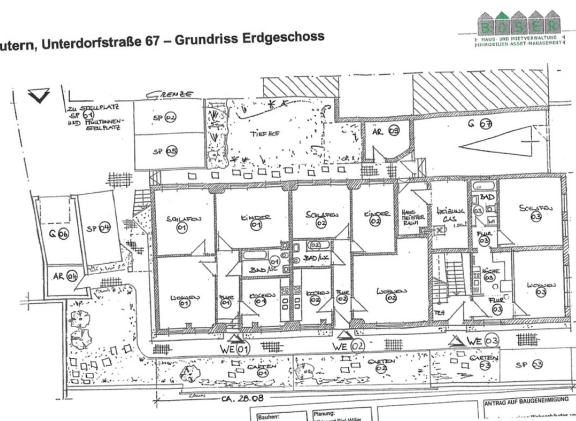
Plans d'étage

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Keller



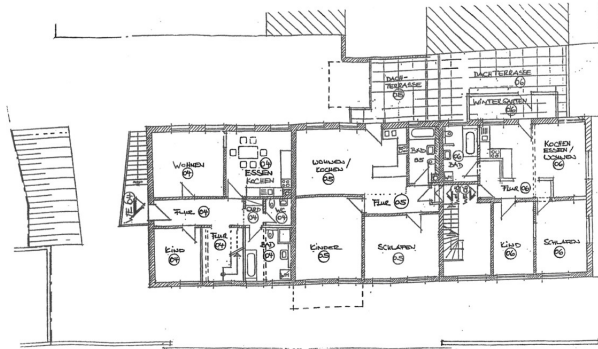
Seite 14

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Erdgeschoss



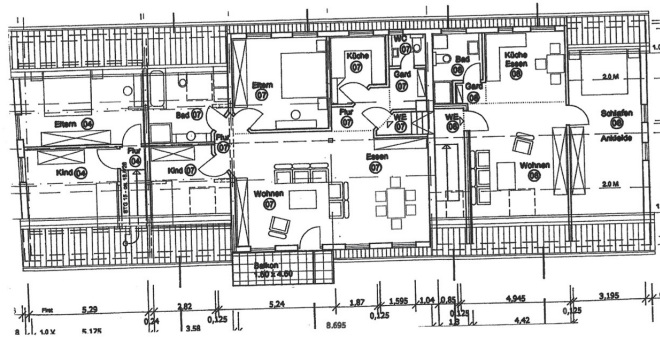
Seite 10

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Obergeschoss



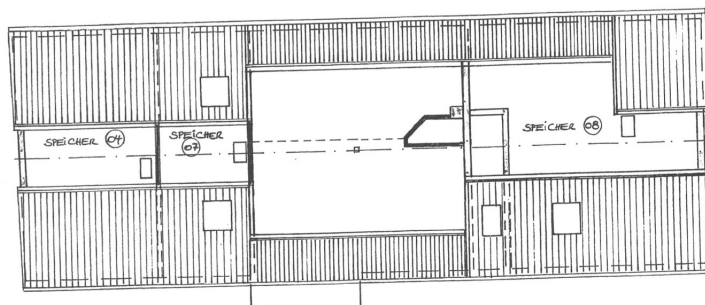
Seite 11

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Dachgeschoss



Seite 12

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Speicher



Seite 13

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in ruhiger Lage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das Wohnhaus umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 639 m² auf einem großzügigen Grundstück. Es bietet vielfältige Wohnungszuschnitte von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Gartenanteil, Dachterrassen oder Balkonen. Aktuell sind 7 der 8 Einheiten vermietet, die achte wurde in der Mietkalkulation mit der letzten bekannten Miete berücksichtigt.

Das Objekt eignet sich ideal als Kapitalanlage mit einer attraktiven Bruttoanfangsrendite von 5,39?%. Der Zustand ist solide, alle Wohnungen verfügen über separate Abstellräume, entweder im Keller oder im Speicher. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Mietverträge und Energieausweis stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Détails des commodités

Eckdaten:

Objektart: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche gesamt: ca. 639 m²

Grundstück: ca. 769 m²

Einheiten: 8 Wohneinheiten

Baujahr: 1940

Heizung: Gas-Zentralheizung

Kaufpreis: 1.350.000?€

Jahreskaltmiete (Ist): 72.720?€

Bruttomietrendite: 5,39?%

Besonderheiten:

Solide Mieterstruktur – 7 von 8 Einheiten vermietet

Attraktive Außenbereiche: Gärten, Dachterrassen, Balkone

Gute Raumaufteilungen mit separaten Abstellmöglichkeiten

Ideal für langfristige Kapitalanlage

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Fassadenanstrich und Wärmedämmung: Im Jahr 2018/2019 wurde die Fassade umfassend überarbeitet und eine energetische Isolierung vorgenommen.

Fenster austausch in Wohnung 1 und 2: Die Fenster dieser beiden Einheiten wurden im Jahr 2018 durch moderne, energieeffiziente Fenster ersetzt.

Renovierung der Wohnungen 5 und 6: Beide Wohnungen wurden im Jahr 2018 umfassend renoviert.

Sanierung der Terrassen: Die Terrasse der Wohnung 6 wurde im Jahr 2024 vollständig saniert.

Sonstiges:

Die Kalkulation der Rendite berücksichtigt bei der leerstehenden Einheit die letzte bekannte Miete von 510?€ monatlich.

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Tout sur l'emplacement

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Ubstadt-Weiher, im charmanten Ortsteil Zeutern.

Zeutern zeichnet sich durch seine idyllische, ländlich geprägte Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die nahegelegene B3 sowie die Anschlussstelle zur A5 erreichen Sie die Städte Bruchsal, Karlsruhe und Heidelberg in kurzer Fahrzeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Der S-Bahn-Haltepunkt Zeutern Sportplatz ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Bruchsal und Karlsruhe.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und Banken in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in Ubstadt-Weiher vorhanden und machen die Gemeinde besonders attraktiv für Familien.

Die umliegenden Felder, Weinberge und der nahegelegene Kraichbach bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung, zum Radfahren oder für Spaziergänge in der Natur.

Fazit: Eine ruhige, naturnahe Lage mit hervorragender Infrastruktur und guter Anbindung – ideal für Kapitalanleger und Familien gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

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

www.von-poll.com