

Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Kapitalanlage in Zeutern: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Garten & Stellplatz

CODE DU BIEN: 25204016



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25204016          |
| Surface habitable      | ca. 77 m²         |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1940              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 199.000 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                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                               |

CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Informations énergétiques

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                     | Gaz        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 26.05.2033 |
| Source d'alimentation                         | Électrique |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 62.80 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                   | B                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 2008                                     |

CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Une première impression

Diese gepflegte und solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Lage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Mit ca. 77?m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem privaten Gartenanteil von ca. 20,7?m<sup>2</sup> sowie einem Stellplatz (ca. 12,5?m<sup>2</sup>) bietet sie eine attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial. Die Wohnung ist derzeit für 700?€ Kaltmiete monatlich vermietet – laut örtlichem Mietspiegel wäre eine Erhöhung um ca. 10?% realistisch.

Ausstattungsmerkmale:

- ca. 77?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- privater Gartenanteil mit ca. 20,7?m<sup>2</sup> (Sondernutzung)
- Stellplatz mit ca. 12,5?m<sup>2</sup> im Kaufpreis enthalten
- Fenster und Haustür 2018 erneuert (zweifach verglast)
- elektrische Nachtspeicherheizung
- zentrale Wohnlage in gewachsener Umgebung
- kleine, gepflegte Wohneinheit

Fakten zur Vermietung:

- Kaltmiete: 700?€/Monat
- Mietanpassungspotenzial von ca. 10?% vorhanden
- stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter

Diese Wohnung ist ideal für Kapitalanleger, die eine langfristige, solide Investition mit Entwicklungschancen suchen – in einem beliebten Wohnumfeld mitten im Kraichgau.

CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Tout sur l'emplacement

Zeutern ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher im Landkreis Karlsruhe, eingebettet in die Hügellandschaft des Kraichgaus. Der Ort bietet eine gute Mischung aus naturnahem Wohnen und funktionierender Infrastruktur.

Mit dem Stadtbahnanschluss (S31/S32) ist Zeutern hervorragend an Bruchsal, Karlsruhe und Heidelberg angebunden. Über die nahegelegene A5 ist auch die überregionale Verkehrsanbindung sehr gut.

Vor Ort gibt es eine Grundschule, eine Kita sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Ortsteilen.

Zeutern zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, aktive Dorfgemeinschaft und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung aus.

CODE DU BIEN: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25204016 - 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](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)