**Ubstadt-Weiher / Zeutern**

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

***Objektnummer: 25204016***

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25204016 |
| Wohnfläche | ca. 77 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1940 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Wohnung | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 26.05.2033 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 62.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2008 |

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Ein erster Eindruck

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

Mit ca. 77?m² Wohnfläche, einem privaten Gartenanteil von ca. 20,7?m² sowie einem Stellplatz (ca. 12,5?m²) 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?m² Wohnfläche
– 3 gut geschnittene Zimmer
– privater Gartenanteil mit ca. 20,7?m² (Sondernutzung)
– Stellplatz mit ca. 12,5?m² 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

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m²*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 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.

**Objektnummer: 25204016 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com