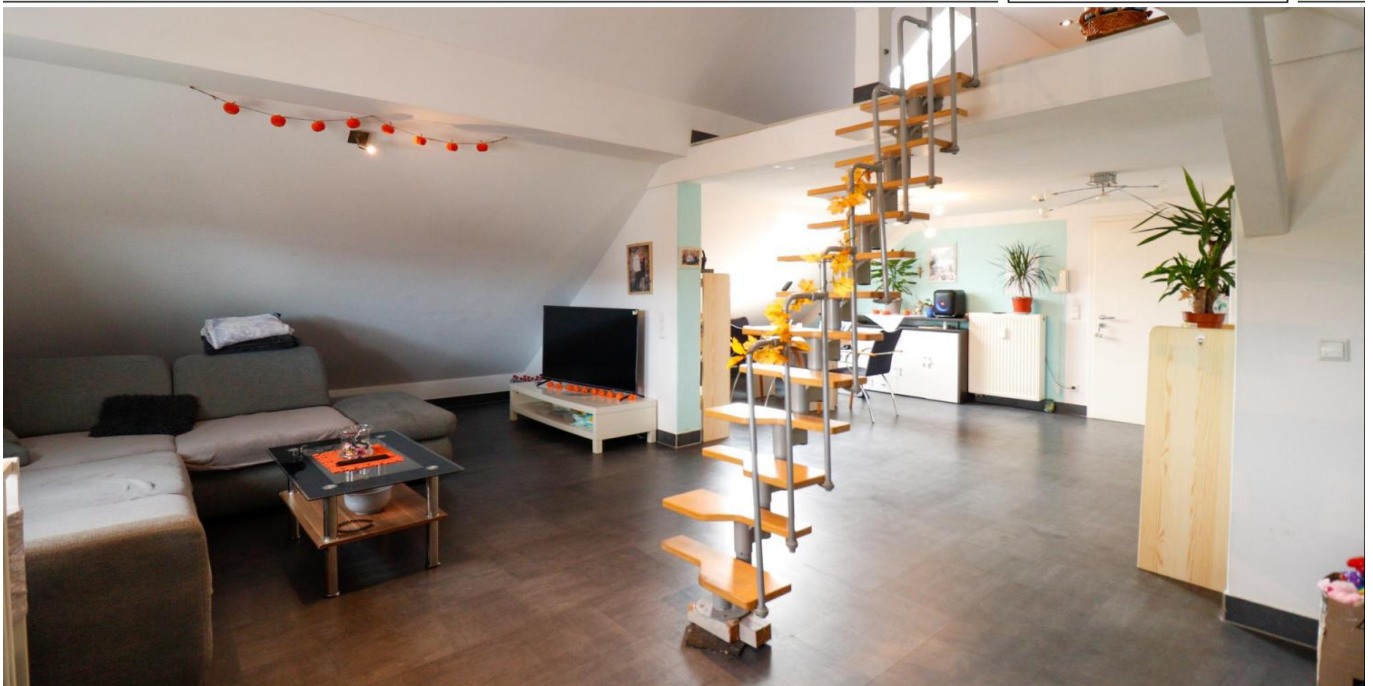


Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Vermietetes 1-Zimmer-Studio mit Stellplatz – zentrale Lage in Zeutern

Objektnummer: 25204030



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

KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25204030      |
| Wohnfläche   | ca. 58 m²     |
| Zimmer       | 1             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1940          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 155.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche                                                                           |

Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 26.05.2033 | Endenergieverbrauch         | 62.80 kWh/m²a     |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2008              |

Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und modern geschnittene 1-Zimmer-Studio befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Hauses in zentraler Lage von Zeutern, einem Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Auf rund 58 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein offenes und lichtdurchflutetes Raumkonzept, das sich perfekt für Singles oder Paare eignet.

Der weitläufige Wohnbereich vereint Küche, Ess- und Wohnzone und sorgt für ein modernes und offenes Wohngefühl. Über eine kleine Treppe gelangt man in eine gemütliche Schlafnische, die als privater Rückzugsort dient und den Grundriss ideal ergänzt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Stellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist und bequemes Parken ermöglicht – auch wenn er nicht direkt vor dem Haus liegt.

Aktuell ist die Wohnung für 650 € Kaltmiete pro Monat vermietet. Das Mietverhältnis ist stabil und besteht mit einem zuverlässigen Mieter, was diese Immobilie zu einer sicheren Kapitalanlage macht. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein attraktives und funktionales Zuhause, sondern ist auch für Kapitalanleger interessant, die auf eine langfristig solide Investition setzen.

Objektnummer: 25204030 - 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: 25204030 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25204030 - 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](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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