

Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Attraktive Kapitalanlage in guter Lage – Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

Objektnummer: 25204045



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

**KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

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

**Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25204045</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>155.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1940</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



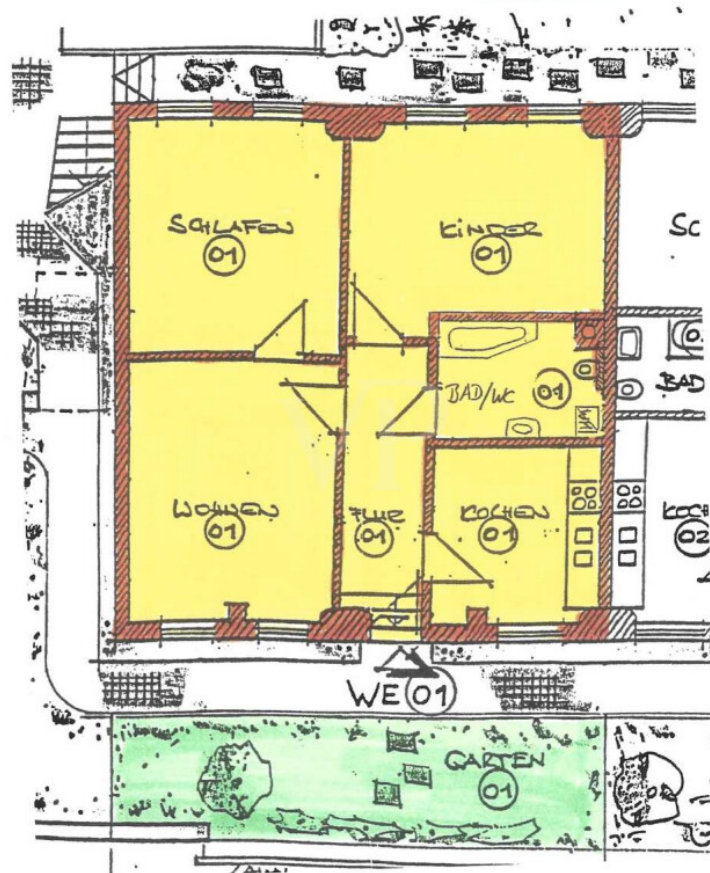
Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das harmonische Umfeld sowie die gute Infrastruktur machen die Lage besonders attraktiv für langfristige Vermietungen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>, einem privaten Gartenanteil von ca. 20,7 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht) sowie einem Stellplatz (im Kaufpreis enthalten) bietet die Wohnung eine überzeugende Kombination aus Stabilität und Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger.

Die Immobilie ist derzeit für 700 € Kaltmiete pro Monat vermietet. Entsprechend dem örtlichen Mietspiegel besteht ein Mietanpassungspotenzial von rund 10 %, was die Attraktivität dieser Investition zusätzlich unterstreicht.

### Ausstattung im Überblick:

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

Privater Gartenanteil (ca. 20,7 m<sup>2</sup>, Sondernutzungsrecht)

Stellplatz (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) im Kaufpreis enthalten

Fenster und Haustür 2018 erneuert (zweifach verglast)

Elektrische Nachtspeicherheizung

Ruhige, zentrale Wohnlage in gewachsener Umgebung

Kleine, gepflegte Wohneinheit

### Vermietungsdaten:

Kaltmiete: 700 € / Monat

Mietanpassungspotenzial: ca. 10 %

### **Stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter**

**Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Anleger, die eine langfristige, sichere Kapitalanlage mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial suchen – in einem beliebten Wohnumfeld mitten im Kraichgau.**

**Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## **Alles zum Standort**

**Die angebotene Wohnung 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.**

**Objektnummer: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25204045 - 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)**