

Ubstadt-Weiher / Zeutern

Kapitalanlage im Paket: 3 vermietete Wohnungen in Ubstadt-Weiher (Zeutern)

Objektnummer: 26204007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 7

Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Auf einen Blick

Objektnummer	26204007	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1940		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	62.80 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Die Immobilie



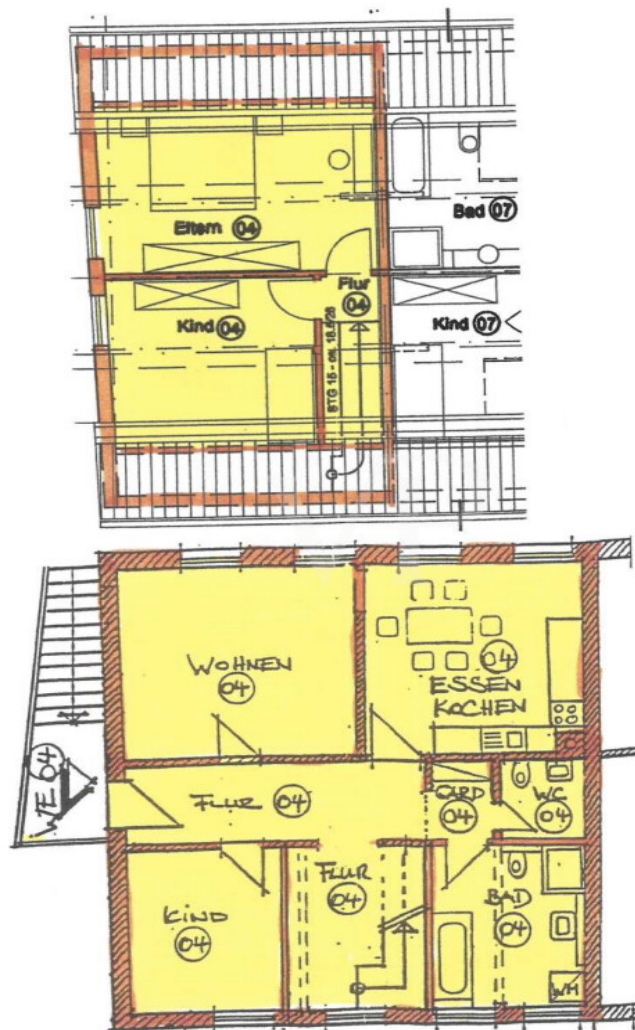
Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

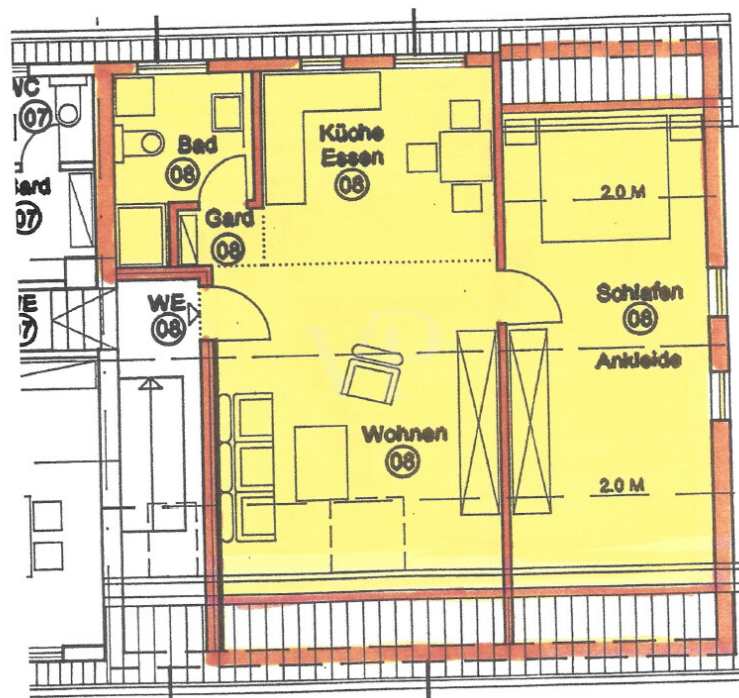
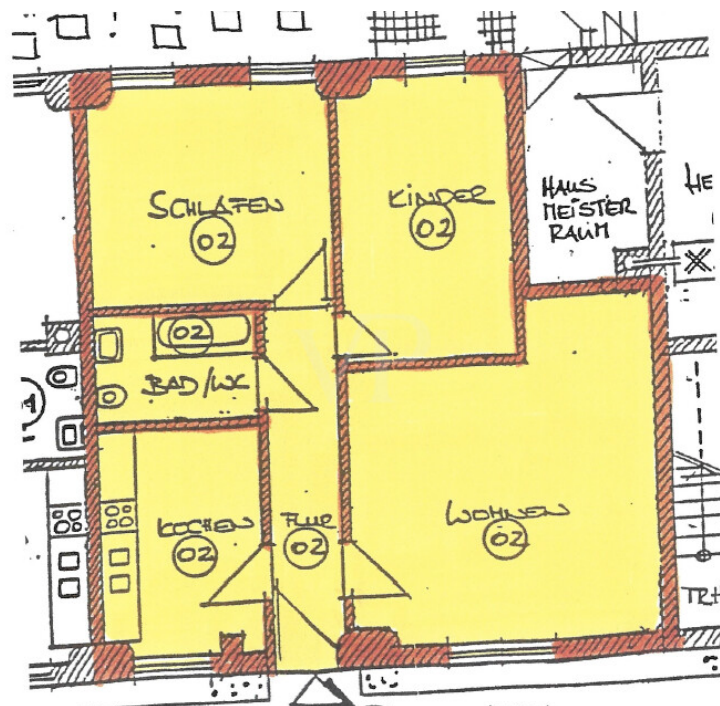
Die Immobilie



Objektnummer: 26204007 - 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: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket mit drei vermieteten Einheiten im beliebten Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher im Kraichgau. Die Wohnungen befinden sich in gepflegten Wohnhäusern in gewachsener Umgebung und bieten eine solide Vermietungssituation mit zuverlässigen Mietern.

Die Kombination aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, stabilen Mietverhältnissen und zusätzlichem Mietsteigerungspotenzial macht dieses Paket besonders interessant für Kapitalanleger, die eine nachhaltige und risikoarme Investition suchen.

Alle drei Einheiten sind bereits vermietet und generieren sofortige Mieteinnahmen.

Objektübersicht – Wohnungspaket

Gesamtwohnfläche: ca. 235 m²

Einheiten: 3 Wohnungen

Gesamtkaltmiete: 2.200 € / Monat

Jahresnettokaltmiete: 26.400 €

Enthalten im Paket

3-Zimmer-Maisonettewohnung (ca. 100 m²)

3-Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 77 m²)

großzügiges 1-Zimmer-Studio (ca. 58 m²)

Zusätzlich enthalten:

Garage

2 Stellplätze

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

Wohnung 1 – 3-Zimmer-Maisonette (ca. 100 m²)

Diese gepflegte und zuverlässig vermietete 3-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt durch ihren hausähnlichen Charakter mit separatem Wohnungseingang und einer großzügigen Raumaufteilung über zwei Ebenen.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Über eine interne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss mit einem besonders geräumigen Zimmer, das vielseitig nutzbar ist.

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 100 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer auf zwei Ebenen
- Maisonette-Grundriss
- separater Wohnungseingang
- Gäste-WC
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Garage im Kaufpreis enthalten

Kaltmiete: 850 € / Monat

Hausgeld: 284,76 €

Wohnung 2 – 3-Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 77 m²)

Diese solide vermietete Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet mit ihrem privaten Gartenanteil eine besonders attraktive Wohnqualität.

Die Wohnung eignet sich ideal für langfristige Vermietungen und bietet zusätzliches Mietanpassungspotenzial entsprechend dem örtlichen Mietspiegel.

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 77 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Gartenanteil ca. 20,7 m² (Sondernutzungsrecht)
- Stellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- elektrische Nachtspeicherheizung

Vermietung

Kaltmiete: 700 € / Monat

Hausgeld: 219,29 €

Mietanpassungspotenzial: ca. 10 %

Wohnung 3 – Großzügiges 1-Zimmer-Studio (ca. 58 m²)

Dieses modern konzipierte 1-Zimmer-Studio im Dachgeschoss überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Der große Wohnbereich verbindet Küche, Ess- und Wohnzone zu einer harmonischen Einheit.

Eine kleine Treppe führt in eine gemütliche Schlafnische, die einen separaten Rückzugsbereich bietet.

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 58 m² Wohnfläche
- großzügiger offener Grundriss
- Schlafnische als separater Bereich
- heller Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Dachgeschosslage
- Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Vermietung

Kaltmiete: 650 € / Monat

Hausgeld: 166,18 €

Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Ausstattung und Details

Wirtschaftliche Kennzahlen

Monatliche Gesamtkaltmiete:

2.200 €

Jahresnettokaltmiete:

26.400 €

Gesamtwohnfläche:

ca. 235 m²

Stabile Vermietungssituation:

Alle Wohnungen sind aktuell vermietet.

Mietsteigerungspotenzial:

Teilweise vorhanden (z. B. gemäß Mietspiegel).

Objektnummer: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Alles zum Standort

Die angebotenen Wohnungen befinden 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

Objektnummer: 26204007 - 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 vorbehaltenlich 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: 26204007 - 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