

Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Property ID: 25204032



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

**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## At a glance

Property ID	25204032
Living Space	ca. 77 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1940
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	179.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.05.2033	Final energy consumption	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property





Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## A first 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.

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## All about the location

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.

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Other information

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 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.

Property ID: 25204032 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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