

Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Property ID: 26204007



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7**

**Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## At a glance

|                      |                                       |                       |   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 26204007                              | Purchase Price        | 499.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 235 m <sup>2</sup>                | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 7                                     |                       |   |
| Bedrooms             | 5                                     |                       |   |
| Bathrooms            | 3                                     |                       |   |
| Year of construction | 1940                                  | Condition of property | Well-maintained   |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage | Construction method   | Solid   |
|                      |                                       | Equipment             | Built-in kitchen  |

Property ID: 26204007 - 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                   | Gas        | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2008                           |

Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



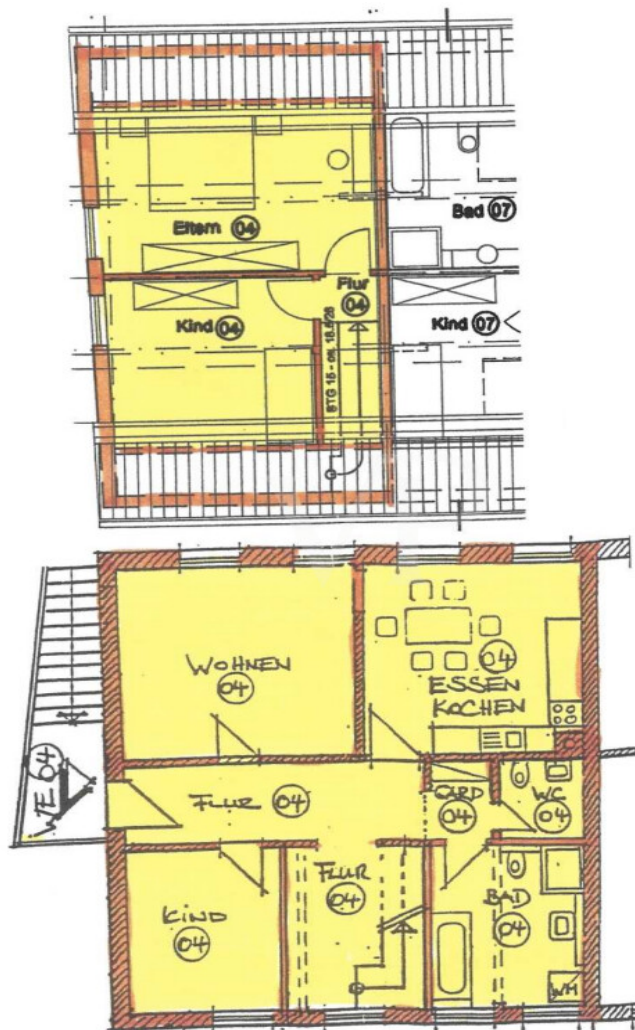
Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

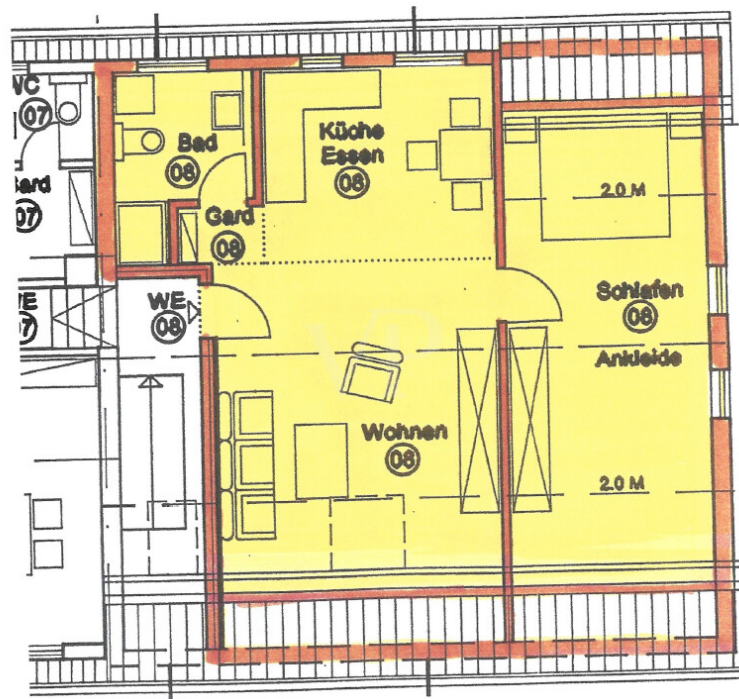
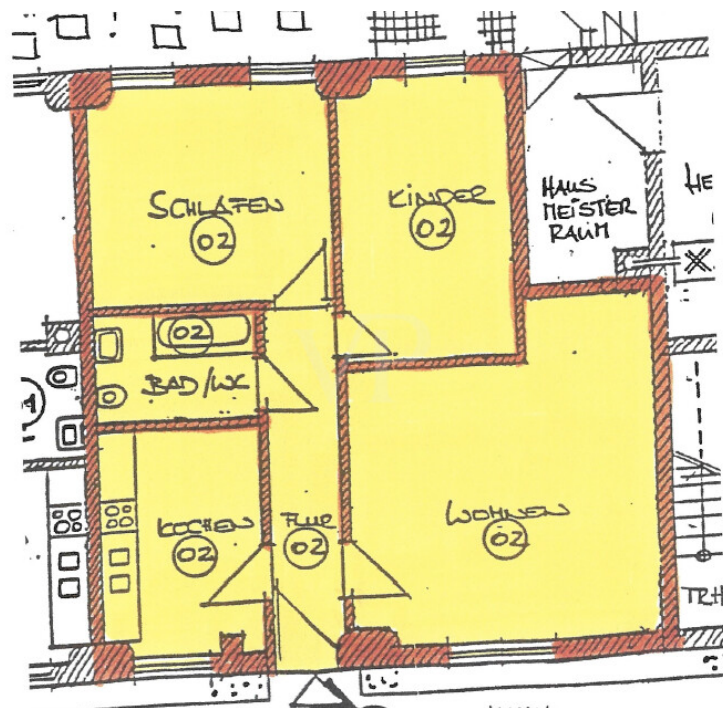
## The property



Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## A first impression

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 m<sup>2</sup>

Einheiten: 3 Wohnungen

Gesamtkaltmiete: 2.200 € / Monat

Jahresnettokaltmiete: 26.400 €

### Enthalten im Paket

3-Zimmer-Maisonettewohnung (ca. 100 m<sup>2</sup>)

3-Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 77 m<sup>2</sup>)

großzügiges 1-Zimmer-Studio (ca. 58 m<sup>2</sup>)

Zusätzlich enthalten:

Garage

2 Stellplätze

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

Wohnung 1 – 3-Zimmer-Maisonette (ca. 100 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Gartenanteil ca. 20,7 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> 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 €

**Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Details of amenities

Wirtschaftliche Kennzahlen

Monatliche Gesamtkaltmiete:

2.200 €

Jahresnettokaltmiete:

26.400 €

Gesamtwohnfläche:

ca. 235 m<sup>2</sup>

Stabile Vermietungssituation:

Alle Wohnungen sind aktuell vermietet.

Mietsteigerungspotenzial:

Teilweise vorhanden (z. B. gemäß Mietspiegel).

**Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## All about the location

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

**Property ID: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Other information

**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: 26204007 - 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)