

Ubstadt-Weiher

# Großzügige Maisonette-Wohnung mit Balkon & Garage in Zeutern

*Número de propiedad: 26204004*



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

**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## De un vistazo

Número de propiedad	26204004	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2015
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1994	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Balcón

Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	163.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.10.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La propiedad



Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La propiedad



Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La propiedad



Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La propiedad



Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La propiedad



Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La propiedad



**Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Una primera impresión

In angenehmer und gewachsener Wohnlage von Zeutern präsentiert sich diese attraktive Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen, ein großzügiges Platzangebot sowie eine eigene Garage – ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Raumbedarf.

Auf der unteren Ebene stehen Ihnen ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Ein einladender Flur mit praktischer Garderobennische bildet den zentralen Mittelpunkt dieser Etage und ermöglicht den Zugang zu sämtlichen Räumen. Hier befinden sich ein Kinderzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das helle Wohn- und Esszimmer bietet ebenfalls Zugang zum selben Balkon und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus führt eine Treppe in das Dachgeschoss.

Im oberen Bereich stehen weitere ca. 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche – abzüglich der Dachschrägen – zur Verfügung. Aktuell werden die Räume als Kinderzimmer genutzt, sie eignen sich jedoch ebenso hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem insgesamt gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2015 und befindet sich somit in einem soliden und zeitgemäßen Zustand. Eine eigene Garage rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN BRUCHSAL steht Ihnen für weitere

Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

**Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in Zeutern, einem Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher im Landkreis Karlsruhe. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im Ort bzw. in der Gesamtgemeinde. Weiterführende Schulen sowie ein umfangreicheres Einkaufsangebot sind im nahegelegenen Bruchsal zu finden.

Über die B3 sowie die Autobahnen A5 und A6 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Karlsruhe und Heidelberg. Zudem sorgt die Stadtbahn-Anbindung des KVV für eine solide Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die naturnahe Umgebung mit Feldern und Wiesen unterstreicht den hohen Wohn- und Erholungswert dieser Lage.

**Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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