

Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

*Número de propiedad: 26204007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7**

**Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## De un vistazo

Número de propiedad	26204007	Precio de compra	499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 235 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	7	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1940	Características	Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	26.05.2033	Consumo de energía final	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propiedad



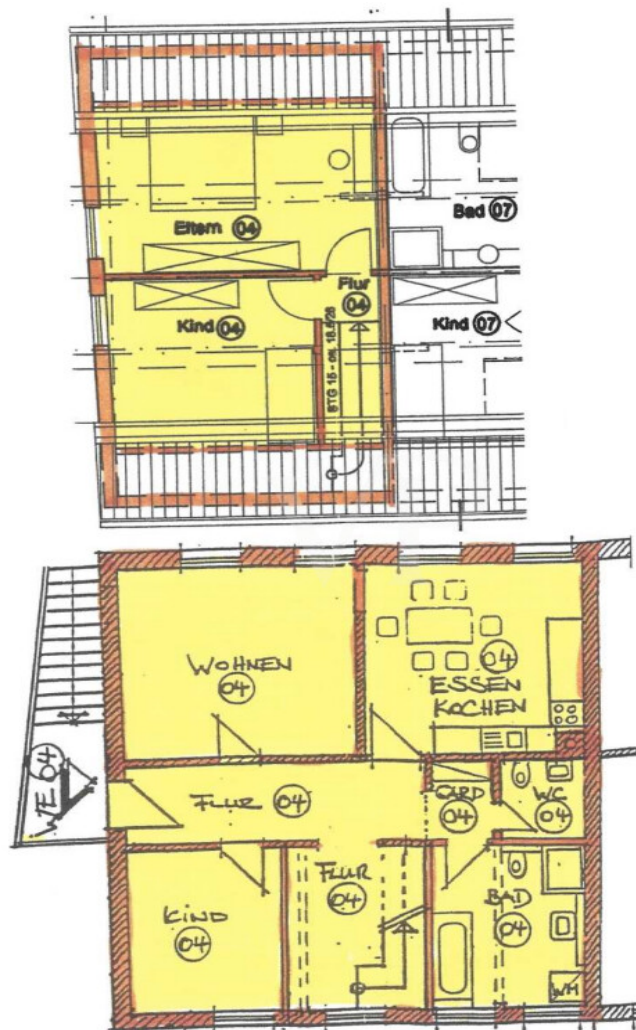
Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

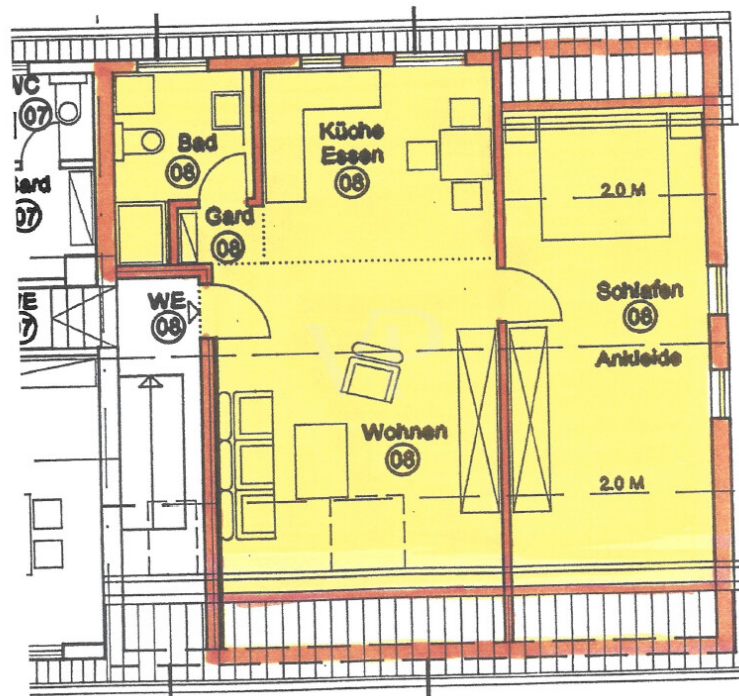
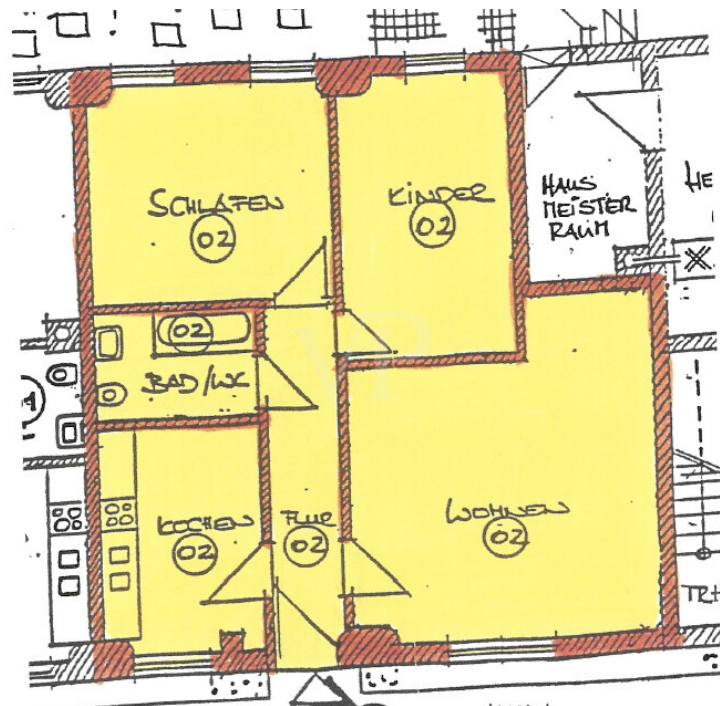
## La propiedad



Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Una primera impresión

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 €

**Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Detalles de los servicios

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).

**Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## 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: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## 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)