

Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Attraktive Kapitalanlage in guter Lage – Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

CODE DU BIEN: 25204045



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

**PRIX D'ACHAT: 155.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25204045	Prix d'achat	155.000 EUR
Surface habitable	ca. 77 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1940	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2033	Consommation finale d'énergie	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



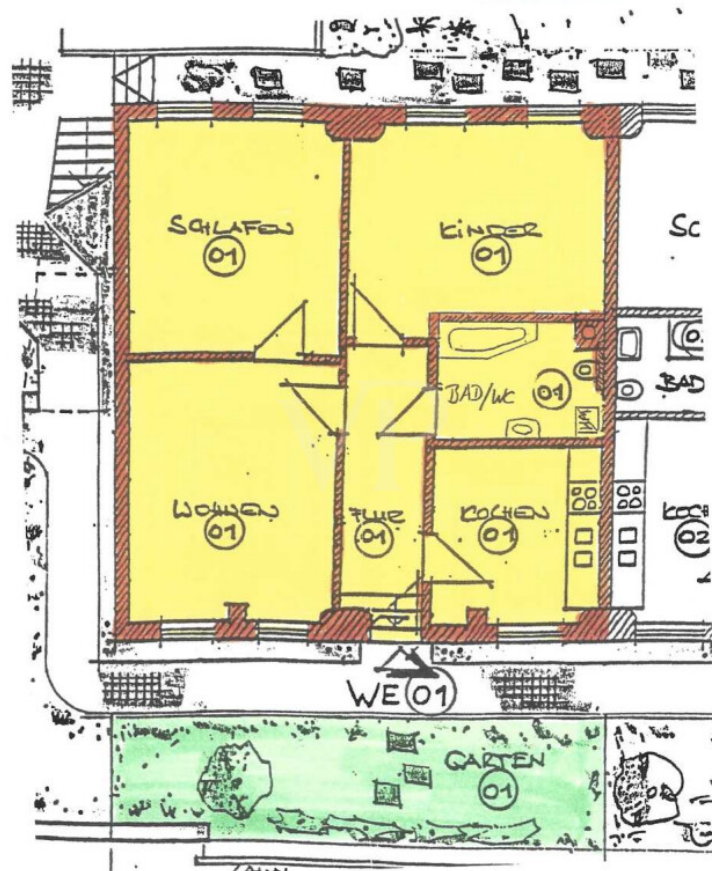
**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Une première impression

Diese gepflegte und solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das harmonische Umfeld sowie die gute Infrastruktur machen die Lage besonders attraktiv für langfristige Vermietungen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>, einem privaten Gartenanteil von ca. 20,7 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht) sowie einem Stellplatz (im Kaufpreis enthalten) bietet die Wohnung eine überzeugende Kombination aus Stabilität und Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger.

Die Immobilie ist derzeit für 700 € Kaltmiete pro Monat vermietet. Entsprechend dem örtlichen Mietspiegel besteht ein Mietanpassungspotenzial von rund 10 %, was die Attraktivität dieser Investition zusätzlich unterstreicht.

Ausstattung im Überblick:

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

Privater Gartenanteil (ca. 20,7 m<sup>2</sup>, Sondernutzungsrecht)

Stellplatz (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) im Kaufpreis enthalten

Fenster und Haustür 2018 erneuert (zweifach verglast)

Elektrische Nachtspeicherheizung

Ruhige, zentrale Wohnlage in gewachsener Umgebung

Kleine, gepflegte Wohneinheit

Vermietungsdaten:

Kaltmiete: 700 € / Monat

Mietanpassungspotenzial: ca. 10 %

Stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Anleger, die eine langfristige, sichere Kapitalanlage mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial suchen – in einem beliebten Wohnumfeld mitten im Kraichgau.

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung befindet 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 – ideal für Kapitalanleger und Familien gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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.

**CODE DU BIEN: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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