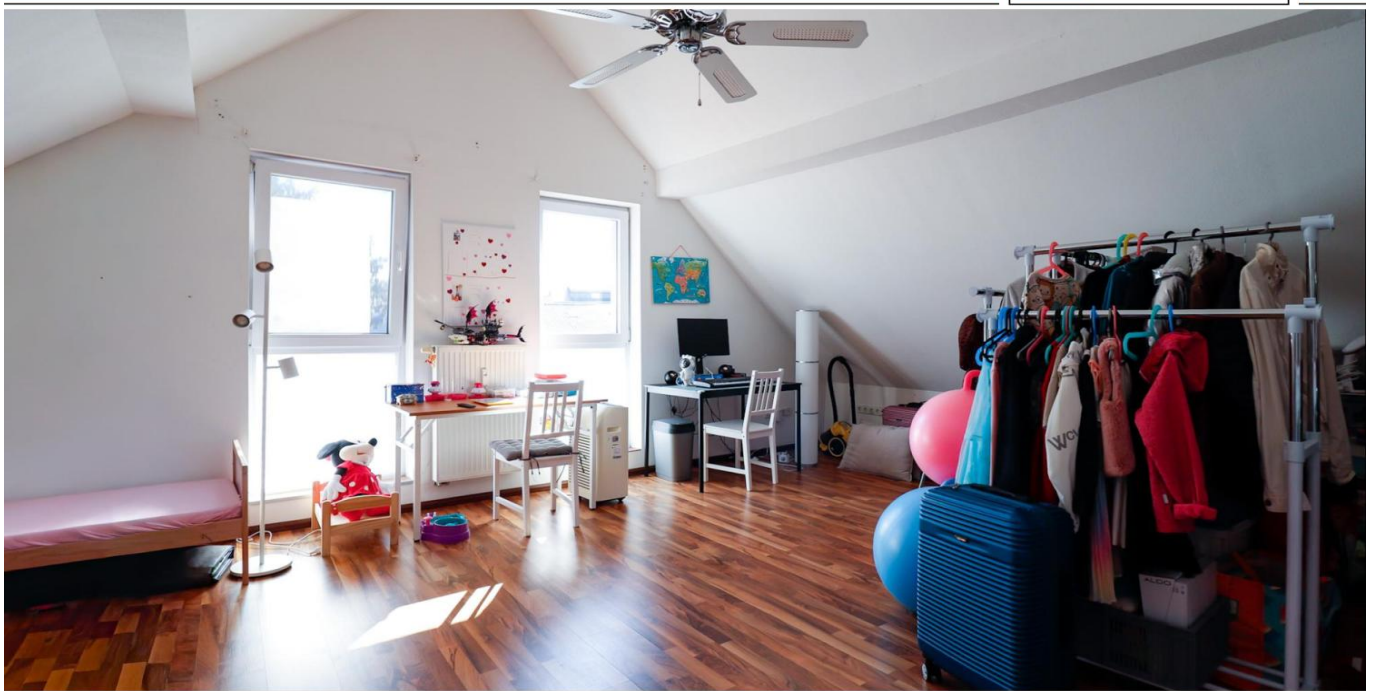


Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Großzügige Maisonette-Wohnung in guter Lage – Solide Kapitalanlage in Ubstadt-Weiher (Zeutern)

CODE DU BIEN: 25204046



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

**PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25204046 - 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: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25204046               | Prix d'achat                 | 229.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 100 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                  | Bloc-cuisine  |
| Place de stationnement | 1 x Garage             |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



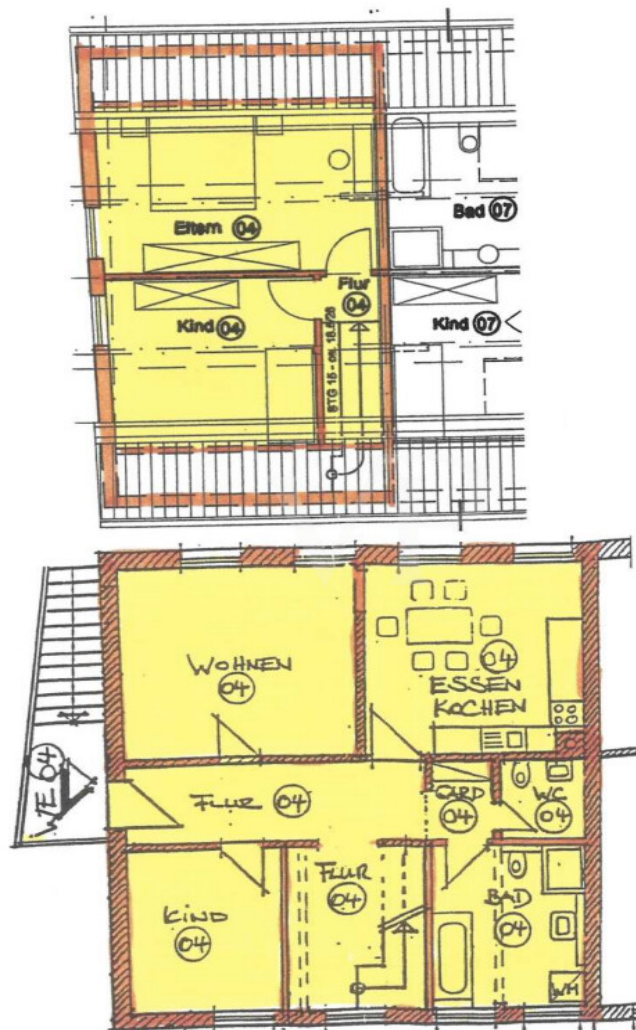
CODE DU BIEN: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25204046 - 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: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Une première impression

Diese gepflegte und zuverlässig vermietete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den separaten Wohnungseingang sowie die zentrale Lage im beliebten Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Ober- und Dachgeschoss, bietet die Wohnung ein angenehmes, hausähnliches Wohngefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine kleine Garage, die der Wohnung zugeordnet ist, rundet das Angebot ab.

Im Obergeschoss befindet sich der offene und großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich, der viel Raum für gemeinsames Leben und Wohnen bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein weiteres Zimmer, einen Flur sowie ein Gäste-WC.

Über eine interne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, in dem sich ein besonders geräumiges Zimmer befindet – ideal nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und schnell erreichbar.

Eckdaten im Überblick:

ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer auf zwei Ebenen (Ober- und Dachgeschoss)

Maisonette-Grundriss mit separatem Wohnungseingang

Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich

Gäste-WC

Garage im Kaufpreis enthalten

Gepflegter Gesamtzustand

Zentrale Lage in gewachsener Umgebung

Vermietungsdetails:

Kaltmiete: 850 € / Monat

Mietanpassungspotenzial vorhanden

Stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter

Diese Maisonette-Wohnung eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die eine solide, langfristige Investition mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage des Kraichgaus suchen.

**CODE DU BIEN: 25204046 - 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: 25204046 - 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: 25204046 - 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)