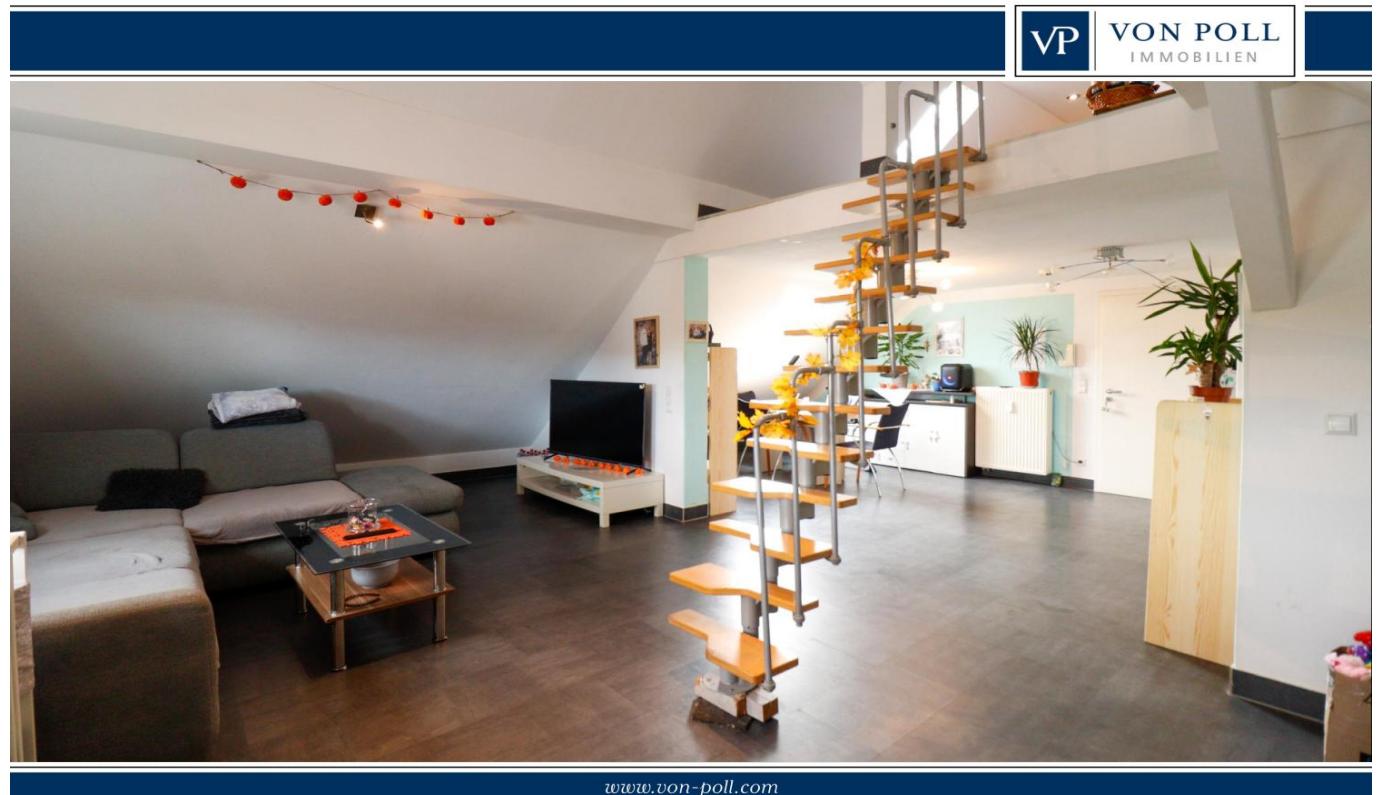


Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Modernes 1-Zimmer-Studio – Vermietete Kapitalanlage in guter Lage von Ubstadt-Weiher (Zeutern)

????????? ??????????: 25204047



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

???? ??????: 145.000 EUR • ??????????: ca. 58 m<sup>2</sup> • ??????: 1

???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

????????? ??????????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25204047
???????????	ca. 58 m <sup>2</sup>
?????????	1
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1940
????? ????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	145.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????	???????????????
	???????????

????????? ??????????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

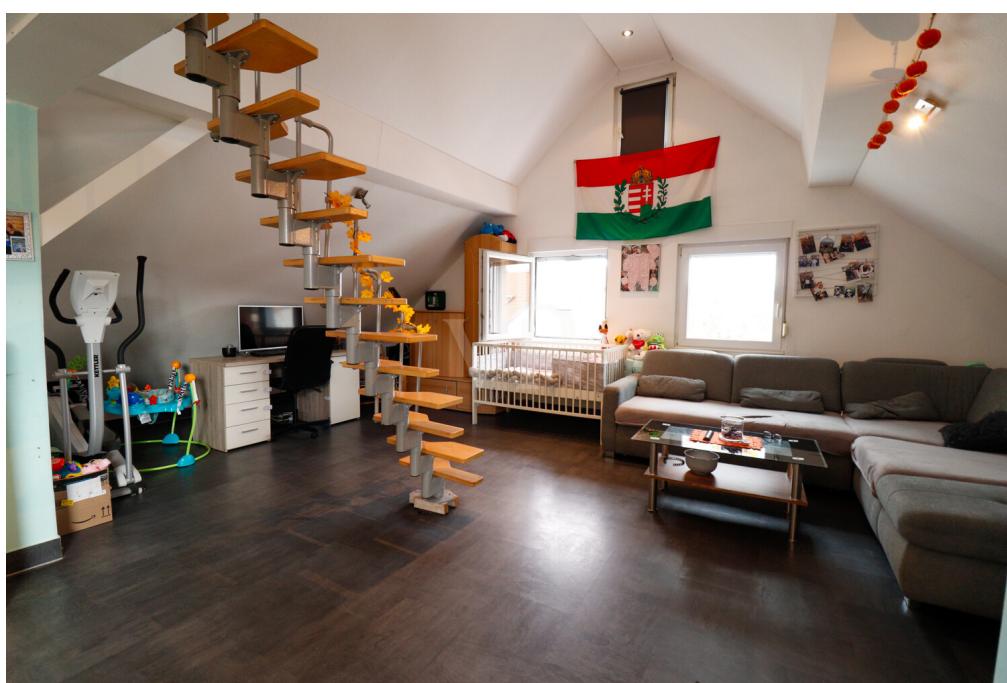
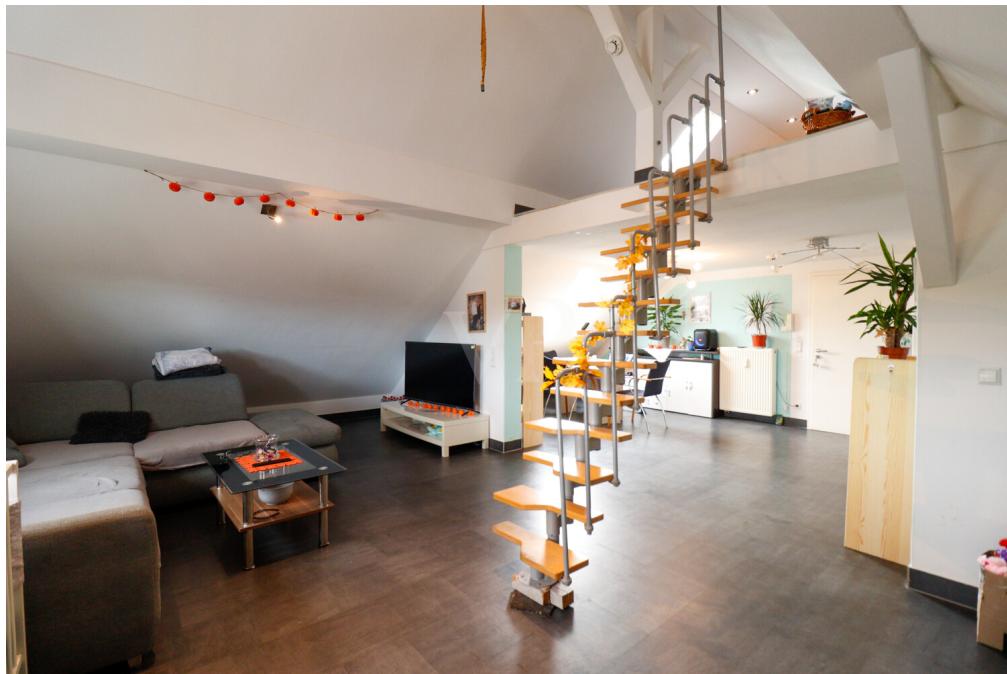
## ????????????? ??????????

????? ????????????	??????
?????????????	26.05.2033
???????????????	
?????? ???	

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2008
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

?? ??????



????????? ??????????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

?? ????????



???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

?? ??????



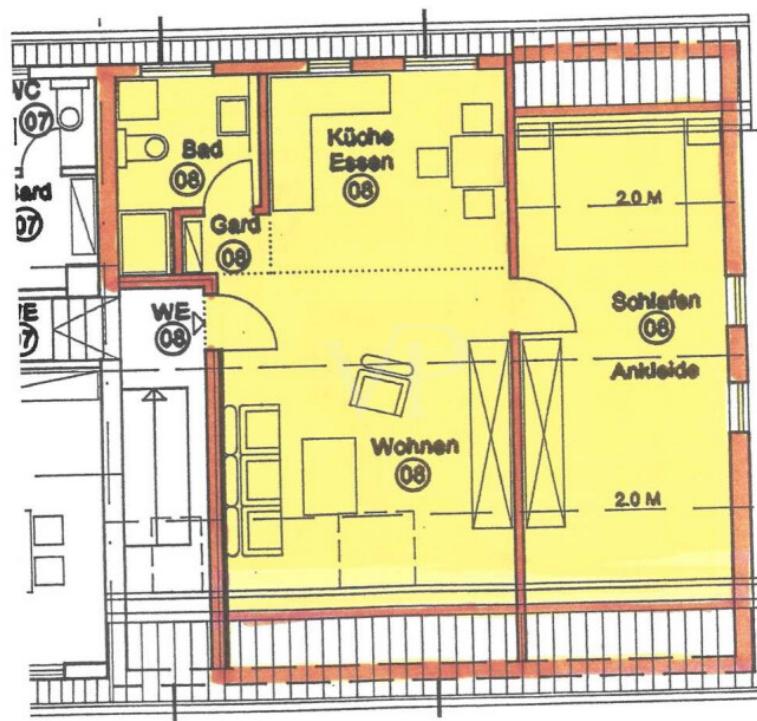
???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

?? ???????



????????? ??????????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?? ?????? ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## ??? ????

Dieses großzügig geschnittene und modern konzipierte 1-Zimmer-Studio befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in zentraler Lage von Zeutern, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das sich ideal für Singles oder Paare eignet. Der weitläufige Wohnbereich vereint Küche, Ess- und Wohnzone zu einer harmonischen Einheit und vermittelt ein modernes Wohngefühl.

Über eine kleine Treppe gelangt man in eine gemütliche Schlafnische, die als privater Rückzugsort dient und den Grundriss funktional und attraktiv ergänzt.

Ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist, sorgt für bequemes Parken (nicht direkt vor dem Haus gelegen).

Eckdaten & Ausstattung:

ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Großzügliches 1-Zimmer-Studio mit offenem Grundriss

Schlafnische als separater Rückzugsbereich

Heller Wohn-, Ess- und Kochbereich

Dachgeschosslage

Gepflegtes Wohnhaus

Zentrale Lage mit guter Infrastruktur

Vermietungssituation:

Kaltmiete: 650 € / Monat

Stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter

Attraktive, langfristige Kapitalanlage

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer soliden Vermietungssituation und eignet sich ideal für Kapitalanleger, die auf eine sichere und nachhaltige Investition in gefragter Lage des Kraichgaus setzen.

???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25204047 - 76698 Übstadt-Weiher / Zeutern

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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