

Ubstadt-Weiher / Zeutern

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Ubstadt-Weiher / Zeutern

VP azonosító: 25204008



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 639 m² • SZOBÁK: 24 • FÖLDTERÜLET: 769 m²

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Áttekintés

VP azonosító	25204008
Hasznos lakótér	ca. 639 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	24
ÉPÍTÉS ÉVE	1940

Vételár	1.350.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	26.05.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végső energiafogyasztás	62.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

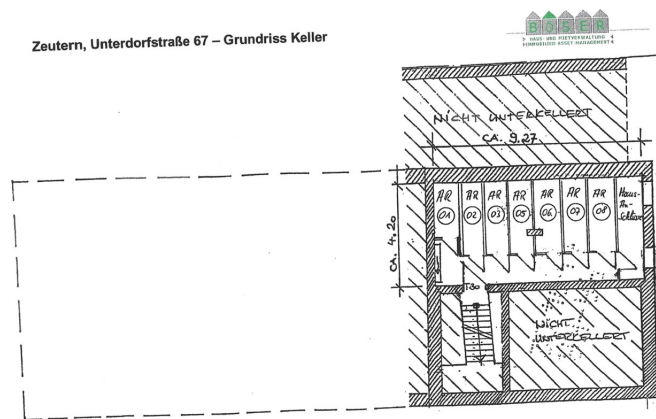
Az ingatlan



VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

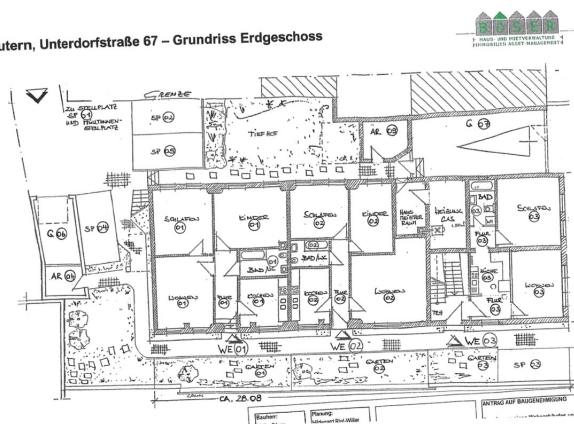
Alaprajzok

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Keller



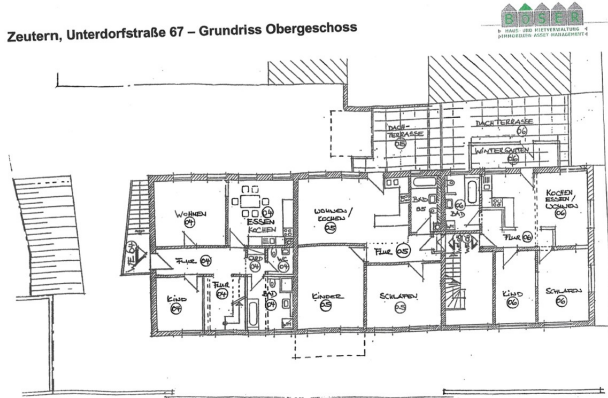
Seite 14

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Erdgeschoss



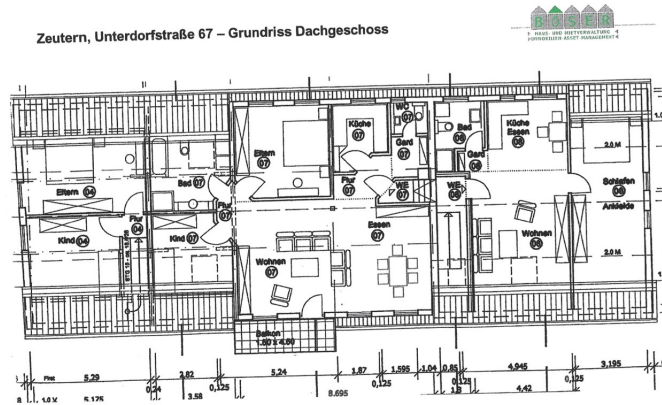
Seite 10

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Obergeschoss



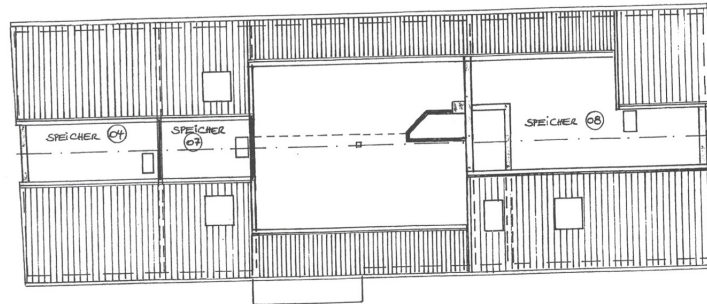
Seite 11

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Dachgeschoss



Seite 12

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Speicher



Seite 13

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in ruhiger Lage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das Wohnhaus umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 639 m² auf einem großzügigen Grundstück. Es bietet vielfältige Wohnungszuschnitte von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Gartenanteil, Dachterrassen oder Balkonen. Aktuell sind 7 der 8 Einheiten vermietet, die achte wurde in der Mietkalkulation mit der letzten bekannten Miete berücksichtigt. Das Objekt eignet sich ideal als Kapitalanlage mit einer attraktiven Bruttoanfangsrendite von 5,39%. Der Zustand ist solide, alle Wohnungen verfügen über separate Abstellräume, entweder im Keller oder im Speicher. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Mietverträge und Energieausweis stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Részletes felszereltség

Eckdaten:

Objektart: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche gesamt: ca. 639 m²

Grundstück: ca. 769 m²

Einheiten: 8 Wohneinheiten

Baujahr: 1940

Heizung: Gas-Zentralheizung

Kaufpreis: 1.350.000?€

Jahreskaltmiete (Ist): 72.720?€

Bruttomietrendite: 5,39?%

Besonderheiten:

Solide Mieterstruktur – 7 von 8 Einheiten vermietet

Attraktive Außenbereiche: Gärten, Dachterrassen, Balkone

Gute Raumaufteilungen mit separaten Abstellmöglichkeiten

Ideal für langfristige Kapitalanlage

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Fassadenanstrich und Wärmedämmung: Im Jahr 2018/2019 wurde die Fassade umfassend überarbeitet und eine energetische Isolierung vorgenommen.

Fensteraustausch in Wohnung 1 und 2: Die Fenster dieser beiden Einheiten wurden im Jahr 2018 durch moderne, energieeffiziente Fenster ersetzt.

Renovierung der Wohnungen 5 und 6: Beide Wohnungen wurden im Jahr 2018 umfassend renoviert.

Sanierung der Terrassen: Die Terrasse der Wohnung 6 wurde im Jahr 2024 vollständig saniert.

Sonstiges:

Die Kalkulation der Rendite berücksichtigt bei der leerstehenden Einheit die letzte bekannte Miete von 510?€ monatlich.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Minden a helyszínr?

Das angebotene Mehrfamilienhaus 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.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1 Bruchsal
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com