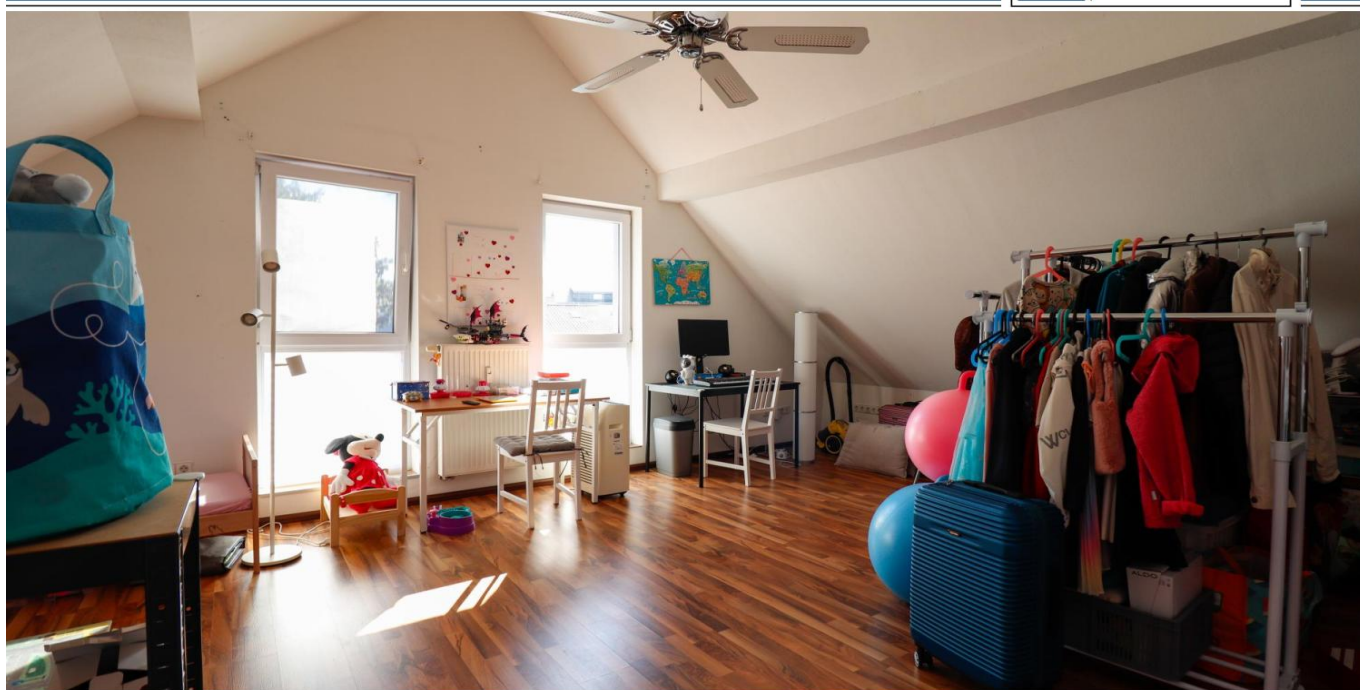


Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

VP azonosító: 25204046



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

VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Áttekintés

VP azonosító	25204046
Hasznos lakótér	ca. 100 m²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1940
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	235.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.05.2033	Végso energiafogyasztás	62.80 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Az ingatlan





VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

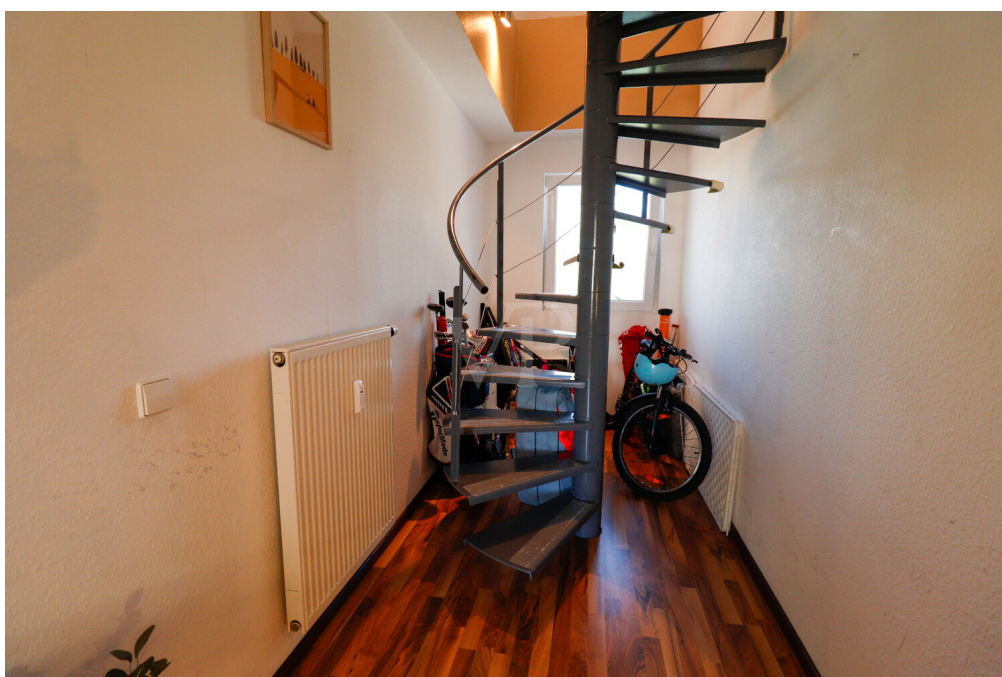
## Az ingatlan





VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Az ingatlan





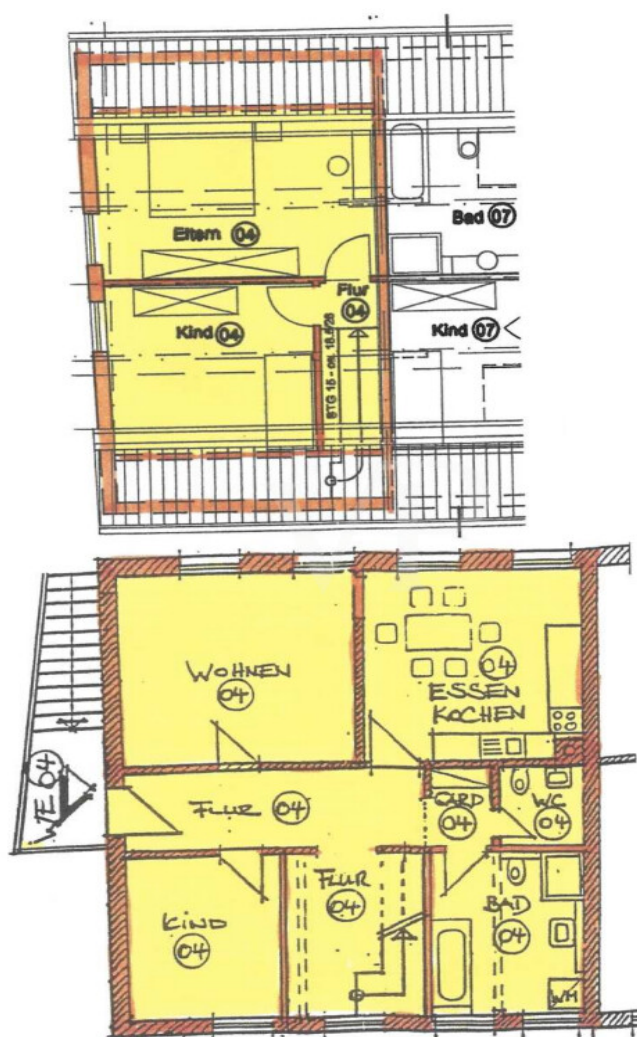
VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Az elso benyomás

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.



VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## További információ / adatok

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25204046 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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