

Ubstadt-Weiher

# Großzügige Maisonette-Wohnung mit Balkon & Garage in Zeutern

*Codice oggetto: 26204004*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204004	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1994	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	163.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La proprietà



Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher

## La proprietà



**Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Una prima impressione

In angenehmer und gewachsener Wohnlage von Zeutern präsentiert sich diese attraktive Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen, ein großzügiges Platzangebot sowie eine eigene Garage – ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Raumbedarf.

Auf der unteren Ebene stehen Ihnen ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Ein einladender Flur mit praktischer Garderobennische bildet den zentralen Mittelpunkt dieser Etage und ermöglicht den Zugang zu sämtlichen Räumen. Hier befinden sich ein Kinderzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das helle Wohn- und Esszimmer bietet ebenfalls Zugang zum selben Balkon und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus führt eine Treppe in das Dachgeschoss.

Im oberen Bereich stehen weitere ca. 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche – abzüglich der Dachschrägen – zur Verfügung. Aktuell werden die Räume als Kinderzimmer genutzt, sie eignen sich jedoch ebenso hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem insgesamt gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2015 und befindet sich somit in einem soliden und zeitgemäßen Zustand. Eine eigene Garage rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ihr Team von VON POLL IMMOBILIEN BRUCHSAL steht Ihnen für weitere

Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in Zeutern, einem Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher im Landkreis Karlsruhe. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im Ort bzw. in der Gesamtgemeinde. Weiterführende Schulen sowie ein umfangreicheres Einkaufsangebot sind im nahegelegenen Bruchsal zu finden.

Über die B3 sowie die Autobahnen A5 und A6 besteht eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Karlsruhe und Heidelberg. Zudem sorgt die Stadtbahn-Anbindung des KVV für eine solide Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die naturnahe Umgebung mit Feldern und Wiesen unterstreicht den hohen Wohn- und Erholungswert dieser Lage.

**Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Ulteriori informazioni

**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 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.

**Codice oggetto: 26204004 - 76698 Ubstadt-Weiher**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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