

Ubstadt-Weiher / Zeutern

Kapitalanlage im Paket: 3 vermietete Wohnungen in Ubstadt-Weiher (Zeutern)

Codice oggetto: 26204007



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m² • VANI: 7

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26204007	Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Superficie netta	ca. 235 m ²	Appartamento	Piano
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1940	Caratteristiche	Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.05.2033	Consumo finale di energia	62.80 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



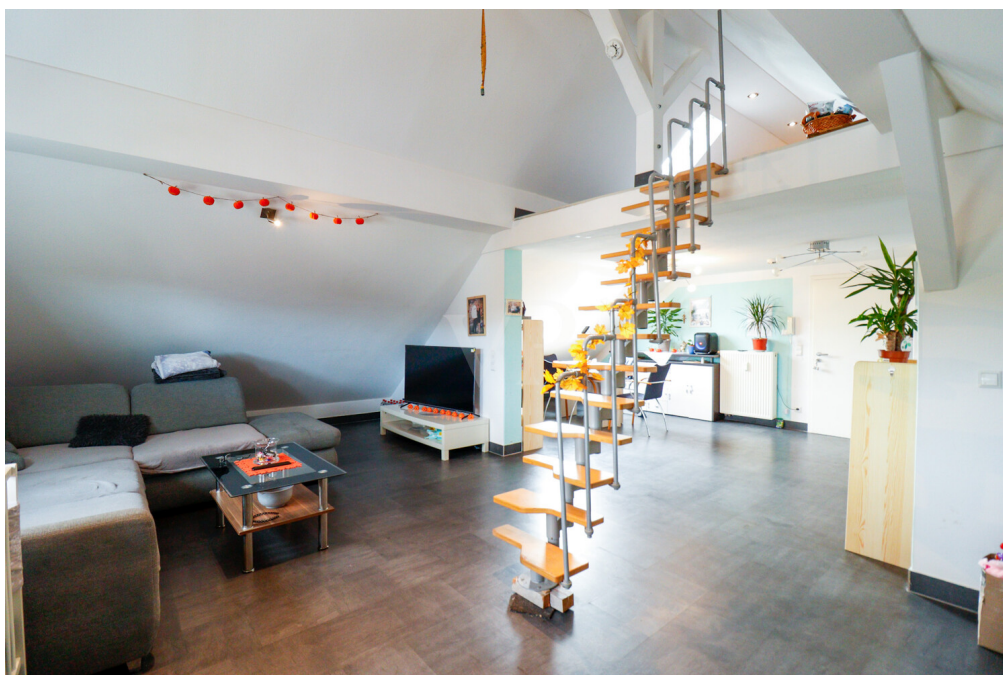
Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La proprietà



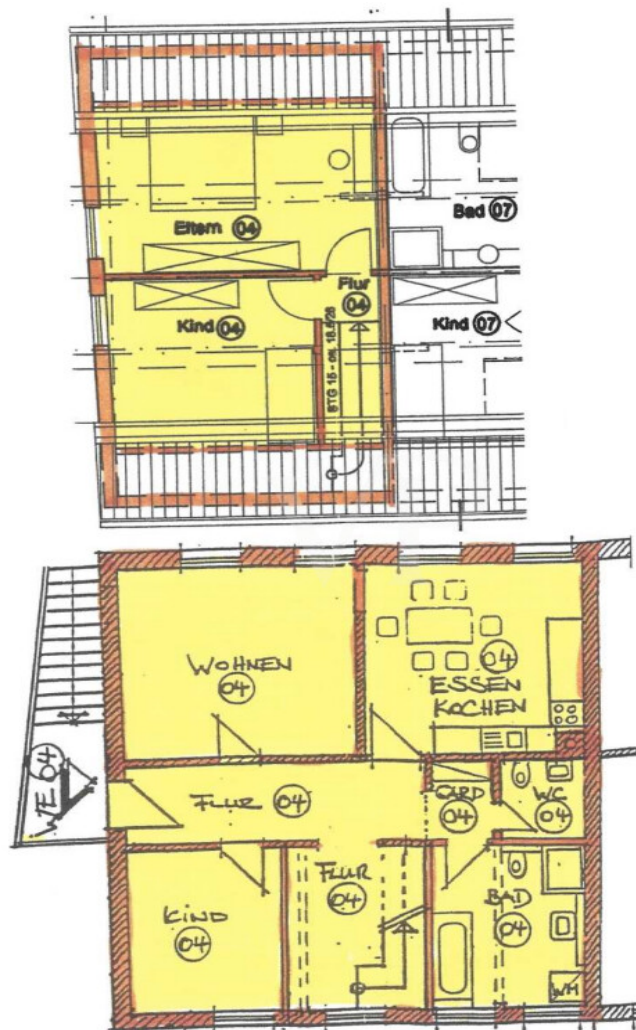
Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

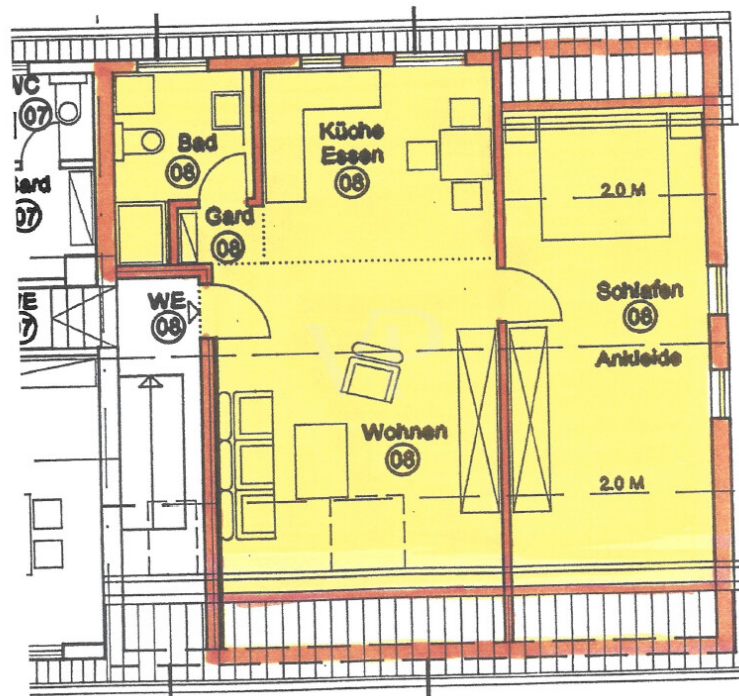
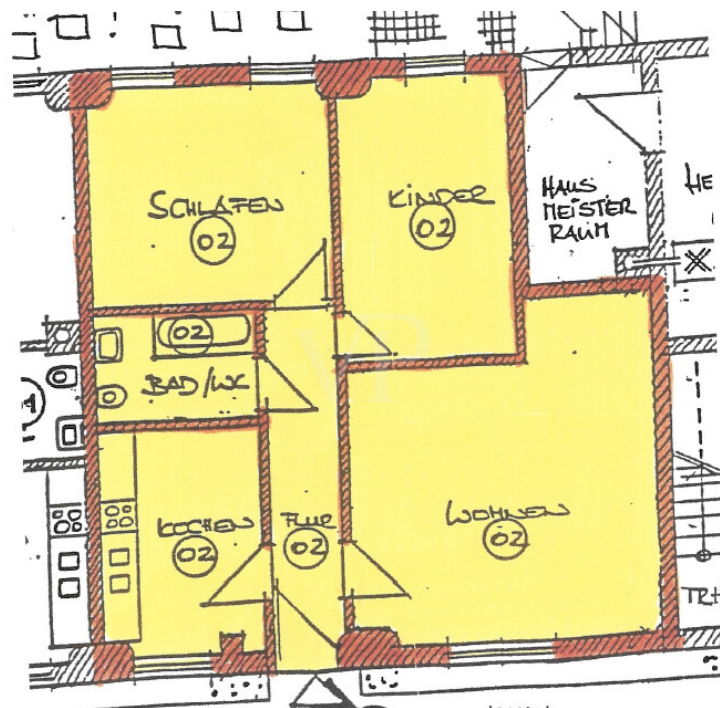
La proprietà



Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnungspaket mit drei vermieteten Einheiten im beliebten Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher im Kraichgau. Die Wohnungen befinden sich in gepflegten Wohnhäusern in gewachsener Umgebung und bieten eine solide Vermietungssituation mit zuverlässigen Mietern.

Die Kombination aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, stabilen Mietverhältnissen und zusätzlichem Mietsteigerungspotenzial macht dieses Paket besonders interessant für Kapitalanleger, die eine nachhaltige und risikoarme Investition suchen.

Alle drei Einheiten sind bereits vermietet und generieren sofortige Mieteinnahmen.

Objektübersicht – Wohnungspaket

Gesamtwohnfläche: ca. 235 m²

Einheiten: 3 Wohnungen

Gesamtkaltmiete: 2.200 € / Monat

Jahresnettokaltmiete: 26.400 €

Enthalten im Paket

3-Zimmer-Maisonettewohnung (ca. 100 m²)

3-Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 77 m²)

großzügiges 1-Zimmer-Studio (ca. 58 m²)

Zusätzlich enthalten:

Garage

2 Stellplätze

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)

Wohnung 1 – 3-Zimmer-Maisonette (ca. 100 m²)

Diese gepflegte und zuverlässig vermietete 3-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt durch ihren hausähnlichen Charakter mit separatem Wohnungseingang und einer großzügigen Raumaufteilung über zwei Ebenen.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Über eine interne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss mit einem besonders geräumigen Zimmer, das vielseitig nutzbar ist.

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 100 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer auf zwei Ebenen
- Maisonette-Grundriss
- separater Wohnungseingang
- Gäste-WC
- offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Garage im Kaufpreis enthalten

Kaltmiete: 850 € / Monat

Hausgeld: 284,76 €

Wohnung 2 – 3-Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 77 m²)

Diese solide vermietete Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage und bietet mit ihrem privaten Gartenanteil eine besonders attraktive Wohnqualität.

Die Wohnung eignet sich ideal für langfristige Vermietungen und bietet zusätzliches Mietanpassungspotenzial entsprechend dem örtlichen Mietspiegel.

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 77 m² Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Gartenanteil ca. 20,7 m² (Sondernutzungsrecht)
- Stellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- elektrische Nachtspeicherheizung

Vermietung

Kaltmiete: 700 € / Monat

Hausgeld: 219,29 €

Mietanpassungspotenzial: ca. 10 %

Wohnung 3 – Großzügiges 1-Zimmer-Studio (ca. 58 m²)

Dieses modern konzipierte 1-Zimmer-Studio im Dachgeschoss überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Der große Wohnbereich verbindet Küche, Ess- und Wohnzone zu einer harmonischen Einheit.

Eine kleine Treppe führt in eine gemütliche Schlafnische, die einen separaten Rückzugsbereich bietet.

Ausstattung & Eckdaten

- ca. 58 m² Wohnfläche
- großzügiger offener Grundriss
- Schlafnische als separater Bereich
- heller Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Dachgeschosslage
- Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Vermietung

Kaltmiete: 650 € / Monat

Hausgeld: 166,18 €

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Dettagli dei servizi

Wirtschaftliche Kennzahlen

Monatliche Gesamtkaltmiete:

2.200 €

Jahresnettokaltmiete:

26.400 €

Gesamtwohnfläche:

ca. 235 m²

Stabile Vermietungssituation:

Alle Wohnungen sind aktuell vermietet.

Mietsteigerungspotenzial:

Teilweise vorhanden (z. B. gemäß Mietspiegel).

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Tutto sulla posizione

Die angebotenen Wohnungen befinden 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

Codice oggetto: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com