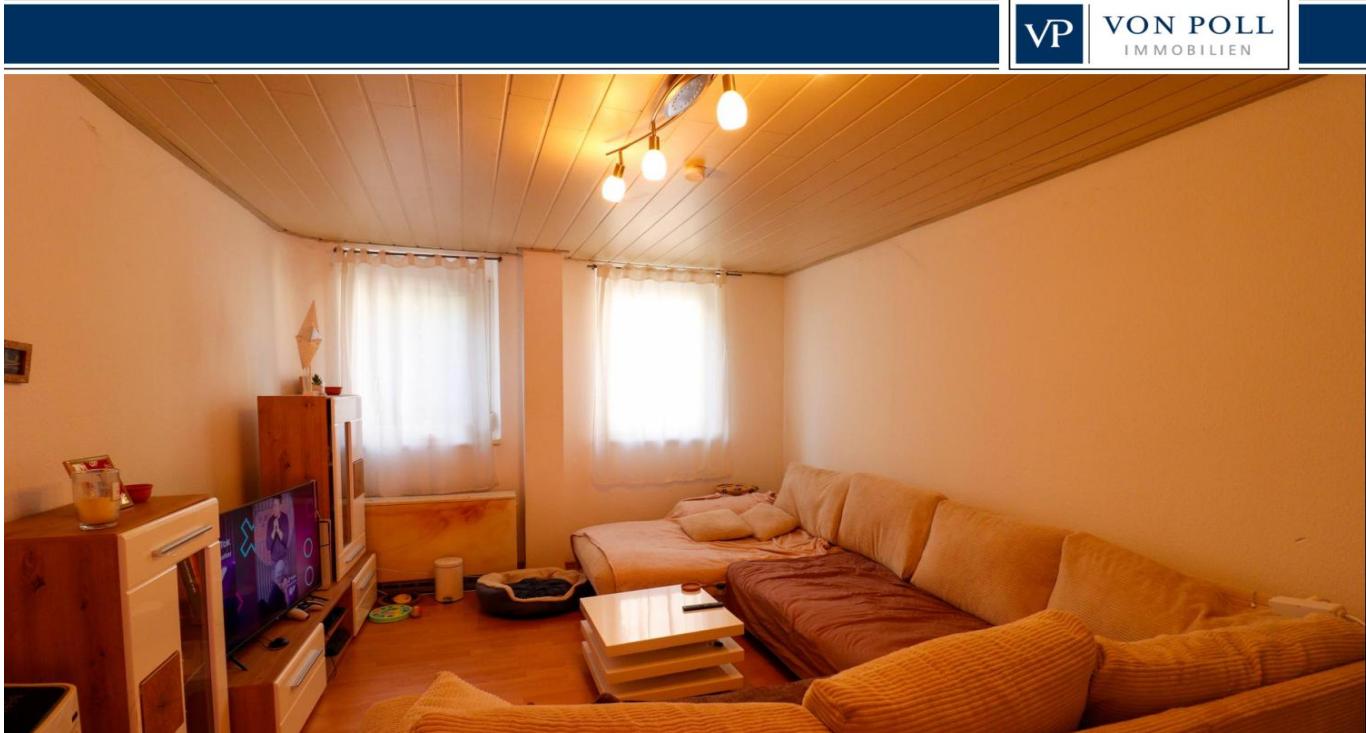


Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Attraktive Kapitalanlage in guter Lage – Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz

*Número da propriedade: 25204045*



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

PREÇO DE COMPRA: 159.000 EUR • ÁREA: ca. 77 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25204045	Preço de compra	159.000 EUR
Área	ca. 77 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1940	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	26.05.2033	Consumo final de energia	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel



Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel



Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel



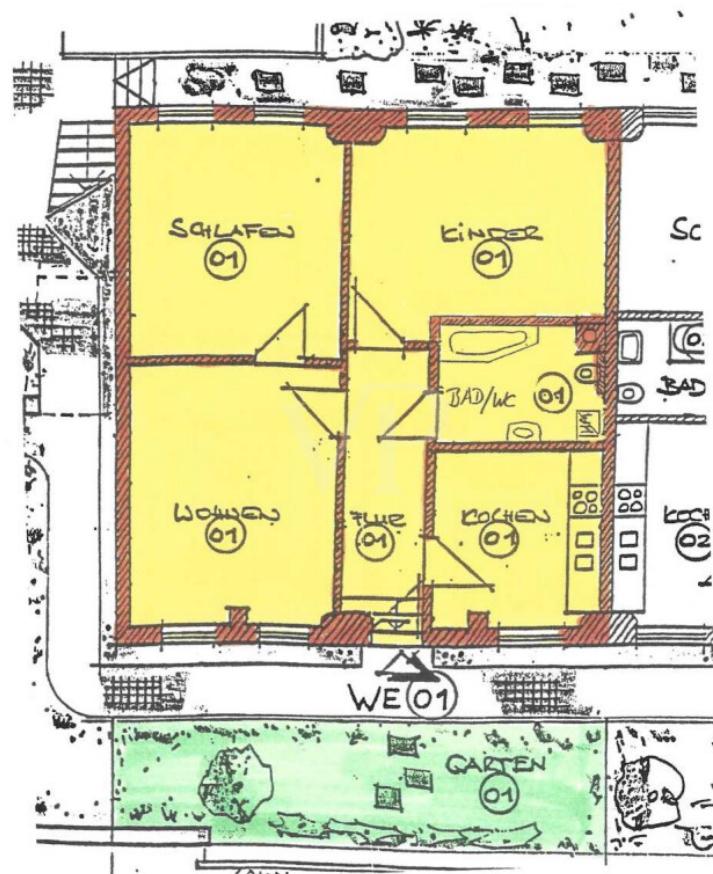
Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel



Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte und solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das harmonische Umfeld sowie die gute Infrastruktur machen die Lage besonders attraktiv für langfristige Vermietungen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>, einem privaten Gartenanteil von ca. 20,7 m<sup>2</sup> (Sondernutzungsrecht) sowie einem Stellplatz (im Kaufpreis enthalten) bietet die Wohnung eine überzeugende Kombination aus Stabilität und Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger.

Die Immobilie ist derzeit für 700 € Kaltmiete pro Monat vermietet. Entsprechend dem örtlichen Mietspiegel besteht ein Mietanpassungspotenzial von rund 10 %, was die Attraktivität dieser Investition zusätzlich unterstreicht.

Ausstattung im Überblick:

ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

Privater Gartenanteil (ca. 20,7 m<sup>2</sup>, Sondernutzungsrecht)

Stellplatz (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) im Kaufpreis enthalten

Fenster und Haustür 2018 erneuert (zweifach verglast)

Elektrische Nachspeicherheizung

Ruhige, zentrale Wohnlage in gewachsener Umgebung

Kleine, gepflegte Wohneinheit

Vermietungsdaten:

Kaltmiete: 700 € / Monat

Mietanpassungspotenzial: ca. 10 %

Stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Anleger, die eine langfristige, sichere Kapitalanlage mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial suchen – in einem beliebten Wohnumfeld mitten im Kraichgau.

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Outras informações

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

Número da propriedade: 25204045 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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