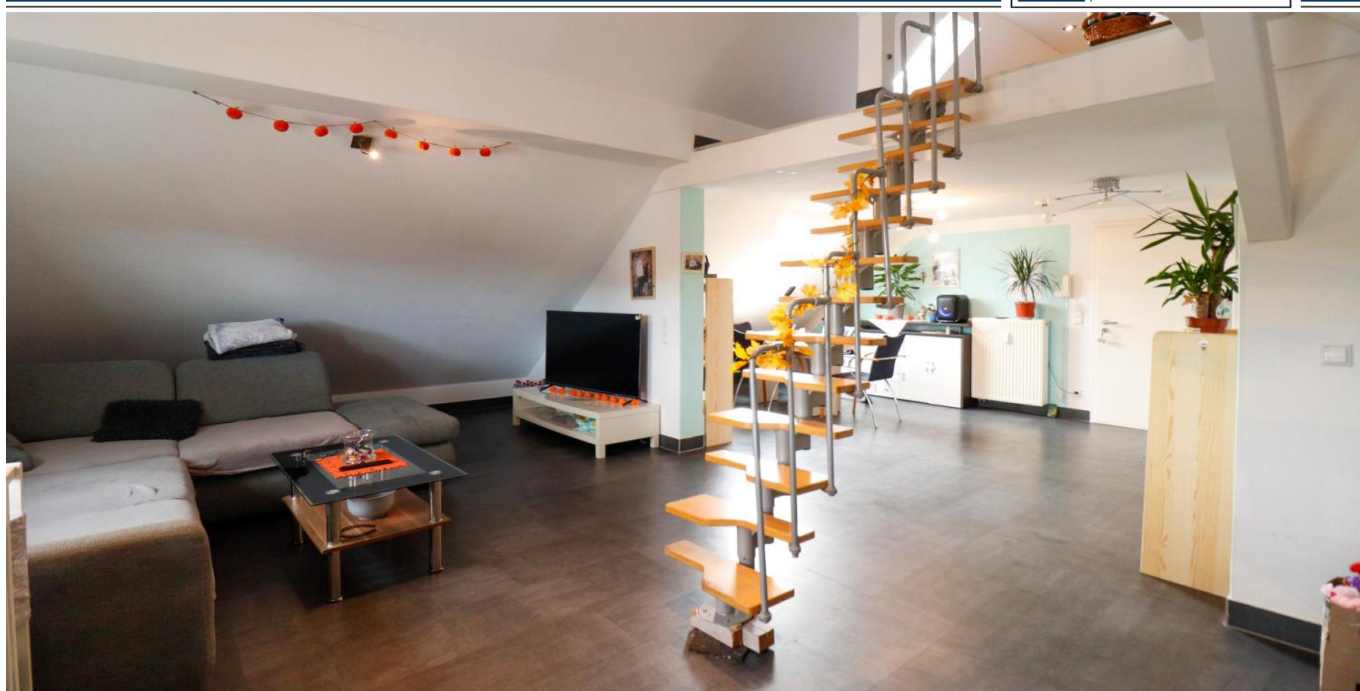


Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Modernes 1-Zimmer-Studio – Vermietete Kapitalanlage in guter Lage von Ubstadt-Weiher (Zeutern)

Número da propriedade: 25204047



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

PREÇO DE COMPRA: 145.000 EUR • ÁREA: ca. 58 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25204047 - 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: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Numa vista geral

Número da propriedade	25204047
Área	ca. 58 m²
Quartos	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1940
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	145.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25204047 - 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/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel





Número da propriedade: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel



Número da propriedade: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## O imóvel





Número da propriedade: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

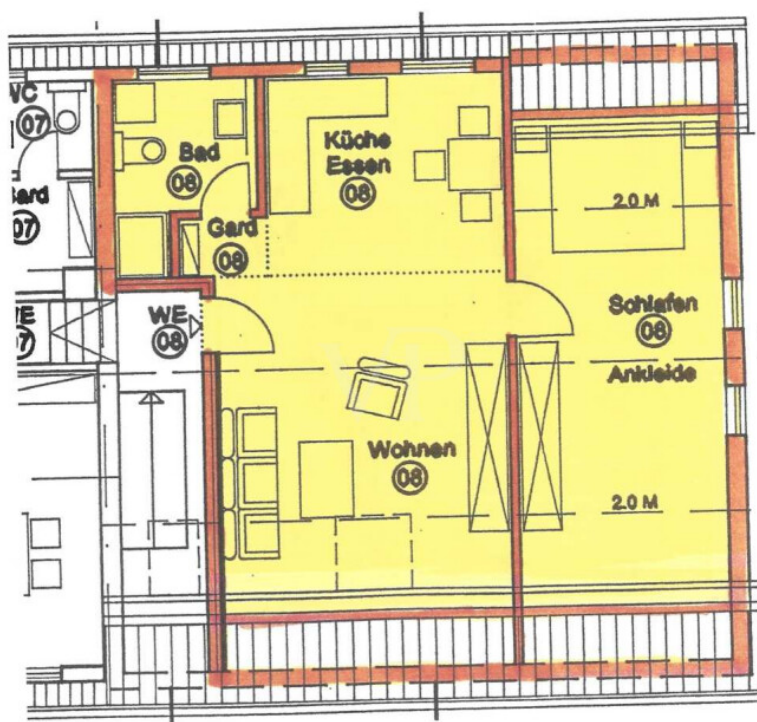
## O imóvel





Número da propriedade: 25204047 - 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: 25204047 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Uma primeira impressão

Dieses großzügig geschnittene und modern konzipierte 1-Zimmer-Studio befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in zentraler Lage von Zeutern, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Ubstadt-Weiher.

Mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das sich ideal für Singles oder Paare eignet. Der weitläufige Wohnbereich vereint Küche, Ess- und Wohnzone zu einer harmonischen Einheit und vermittelt ein modernes Wohngefühl.

Über eine kleine Treppe gelangt man in eine gemütliche Schlafnische, die als privater Rückzugsort dient und den Grundriss funktional und attraktiv ergänzt.

Ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist, sorgt für bequemes Parken (nicht direkt vor dem Haus gelegen).

Eckdaten & Ausstattung:

ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Großzügiges 1-Zimmer-Studio mit offenem Grundriss

Schlafnische als separater Rückzugsbereich

Heller Wohn-, Ess- und Kochbereich

Dachgeschosslage

Gepflegtes Wohnhaus

Zentrale Lage mit guter Infrastruktur

Vermietungssituation:

Kaltmiete: 650 € / Monat

Stabiles Mietverhältnis mit zuverlässigem Mieter

### Attraktive, langfristige Kapitalanlage

Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer soliden Vermietungssituation und eignet sich ideal für Kapitalanleger, die auf eine sichere und nachhaltige Investition in gefragter Lage des Kraichgaus setzen.



Número da propriedade: 25204047 - 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: 25204047 - 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 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.

Número da propriedade: 25204047 - 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)