

Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Número da propriedade: 26204007



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 235 m² • QUARTOS: 7

Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

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

Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Numa vista geral

Número da propriedade	26204007	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 235 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Cozinha embutida
Ano de construção	1940		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26204007 - 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 ² a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



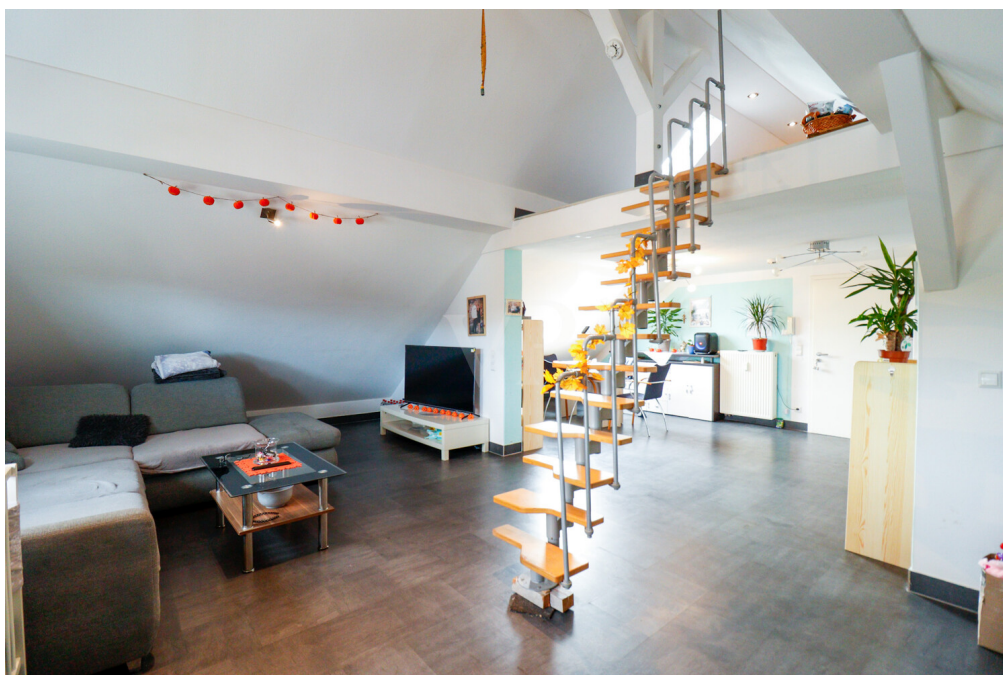
Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

O imóvel



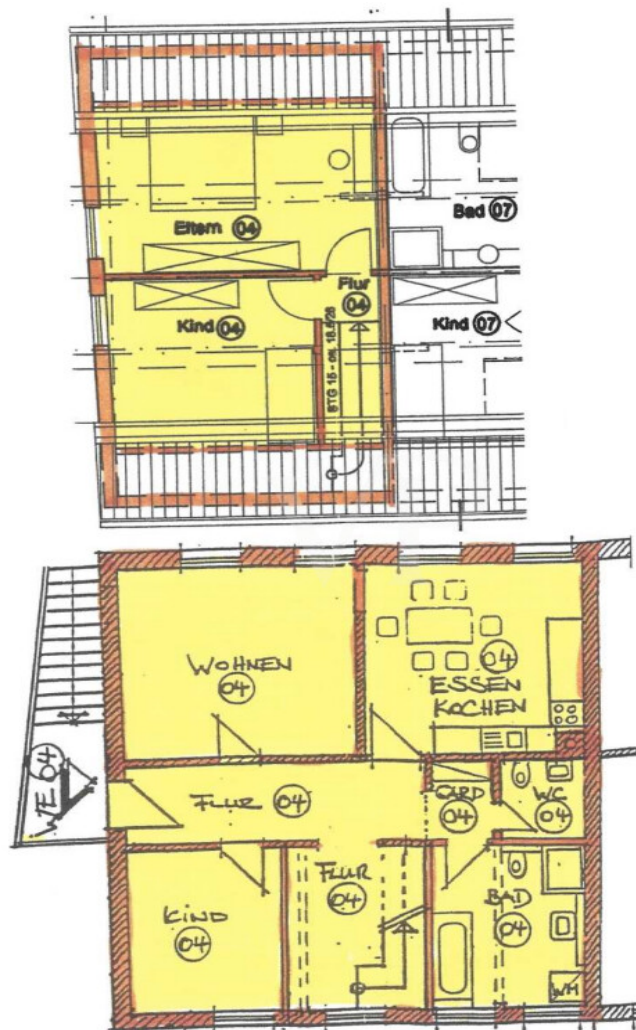
Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

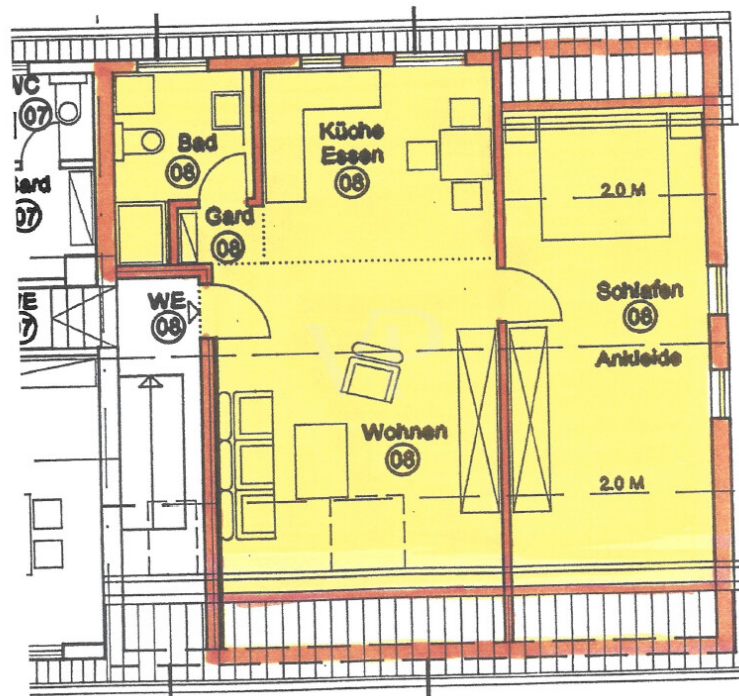
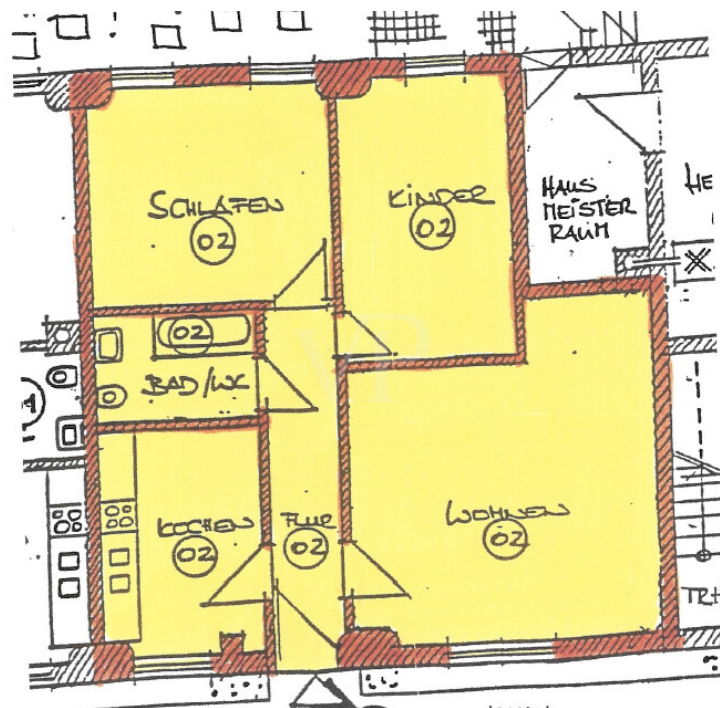
O imóvel



Número da propriedade: 26204007 - 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: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Uma primeira impressão

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 €

Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Detalhes do equipamento

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).

Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 26204007 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26204007 - 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