Ubstadt-Weiher / Zeutern

Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Ubstadt-Weiher / Zeutern

Número de propiedad: 25204008

PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 639 m^2 • **HABITACIONES:** 24 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 769 m^2

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

De un vistazo

Número de propiedad	25204008
Superficie habitable	ca. 639 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	24
Año de construcción	1940

Precio de compra	1.350.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	26.05.2033
Fuente de energía	Gas

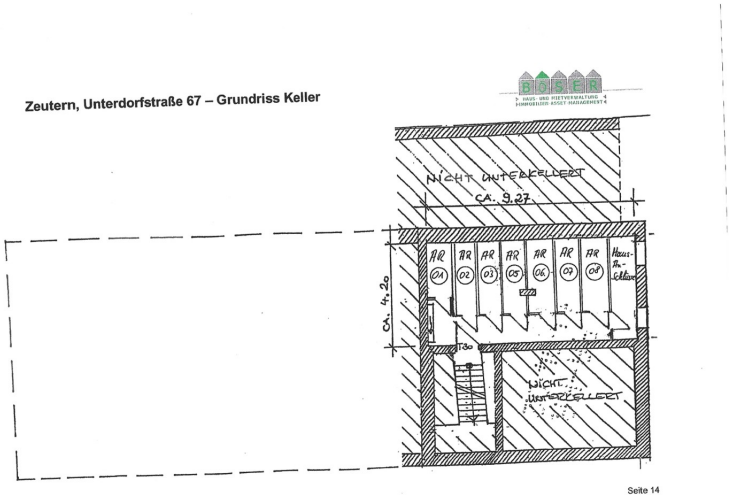
Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	62.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2008

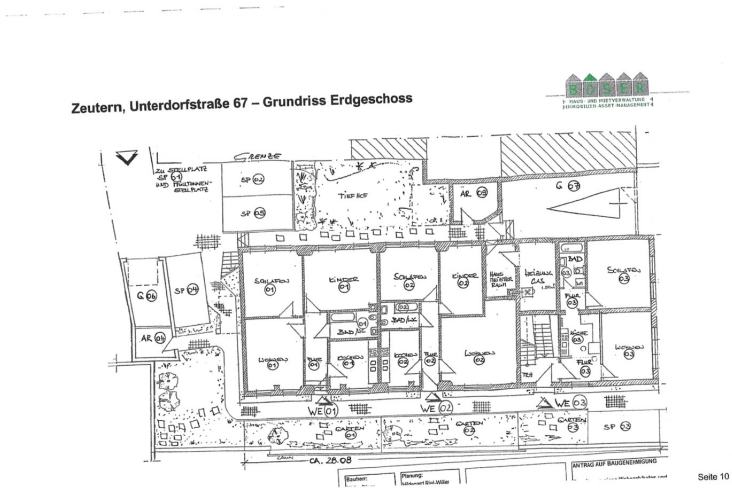
Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

La propiedad

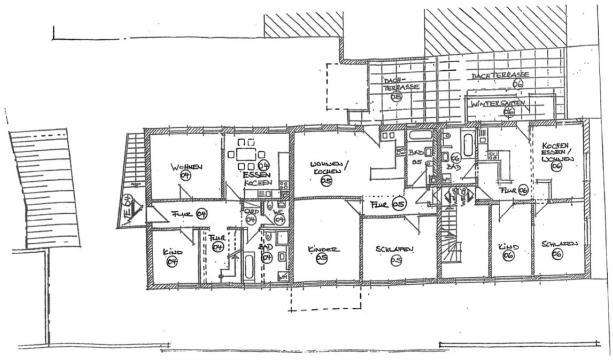
Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Planos de planta

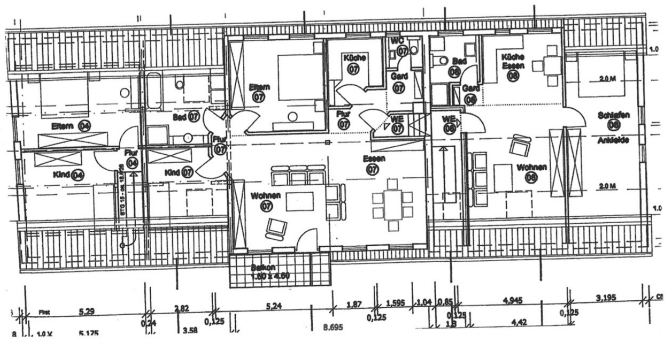




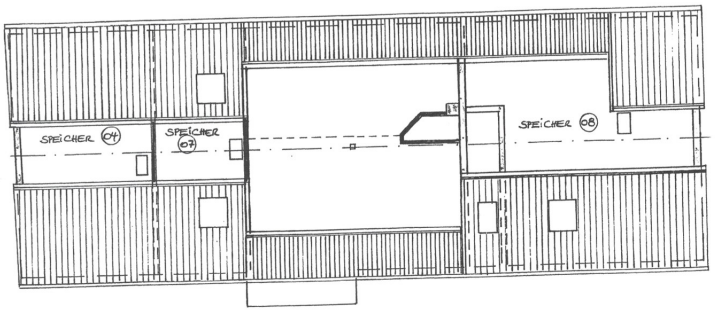
Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Obergeschoss



Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Dachgeschoss



Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Speicher



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in ruhiger Lage im Ortsteil Zeutern der Gemeinde Ubstadt-Weiher. Das Wohnhaus umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 639 m² auf einem großzügigen Grundstück. Es bietet vielfältige Wohnungszuschnitte von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Gartenanteil, Dachterrassen oder Balkonen. Aktuell sind 7 der 8 Einheiten vermietet, die achte wurde in der Mietkalkulation mit der letzten bekannten Miete berücksichtigt.

Das Objekt eignet sich ideal als Kapitalanlage mit einer attraktiven Bruttoanfangsrendite von 5,39?%. Der Zustand ist solide, alle Wohnungen verfügen über separate Abstellräume, entweder im Keller oder im Speicher. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

Weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Mietverträge und Energieausweis stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Detalles de los servicios

Eckdaten:
Objektart: Mehrfamilienhaus
Wohnfläche gesamt: ca. 639 m²
Grundstück: ca. 769 m²
Einheiten: 8 Wohneinheiten
Baujahr: 1940
Heizung: Gas-Zentralheizung
Kaufpreis: 1.350.000?€
Jahreskaltmiete (Ist): 72.720?€
Bruttomietrendite: 5,39?%
Besonderheiten:
Solide Mieterstruktur – 7 von 8 Einheiten vermietet
Attraktive Außenbereiche: Gärten, Dachterrassen, Balkone
Gute Raumaufteilungen mit separaten Abstellmöglichkeiten
Ideal für langfristige Kapitalanlage
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:
Fassadenanstrich und Wärmedämmung: Im Jahr 2018/2019 wurde die Fassade umfassend überarbeitet und eine energetische Isolierung vorgenommen.
Fensteraustausch in Wohnung 1 und 2: Die Fenster dieser beiden Einheiten wurden im Jahr 2018 durch moderne, energieeffiziente Fenster ersetzt.
Renovierung der Wohnungen 5 und 6: Beide Wohnungen wurden im Jahr 2018 umfassend renoviert.
Sanierung der Terrassen: Die Terrasse der Wohnung 6 wurde im Jahr 2024 vollständig saniert.
Sonstiges:
Die Kalkulation der Rendite berücksichtigt bei der leerstehenden Einheit die letzte bekannte Miete von 510?€ monatlich.

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Todo sobre la ubicación

Das angebotene Mehrfamilienhaus 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 de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 62.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Milan Vasic

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal
Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0
E-Mail: bruchsal@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com