

Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Ubstadt-Weiher / Zeutern

VP azonosító: 25204008



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

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 639 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 24 • FÖLDTERÜLET: 769 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Áttekintés

VP azonosító	25204008	Vételár	1.350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 639 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	24		
ÉPÍTÉS ÉVE	1940		
		Modernizálás / Felújítás	2018
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	62.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

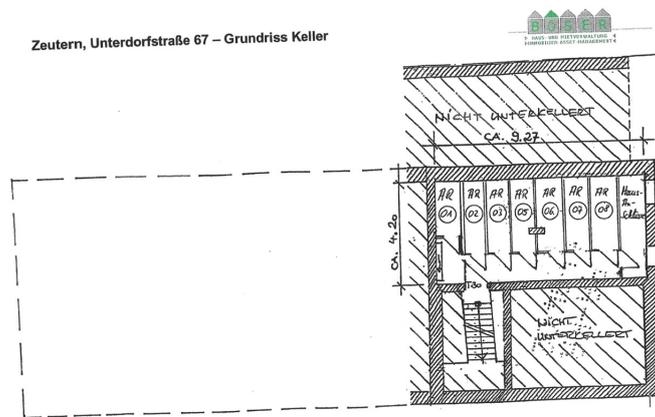
## Az ingatlan



VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

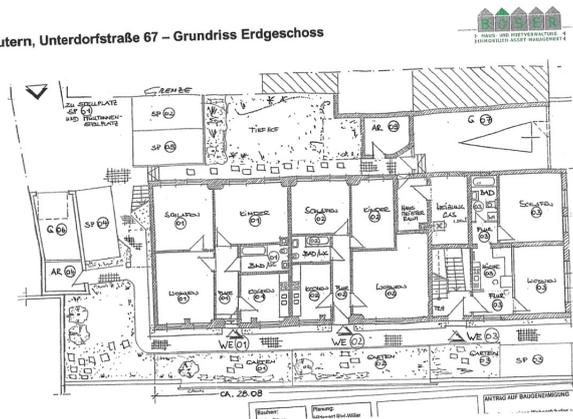
## Alaprajzok

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Keller



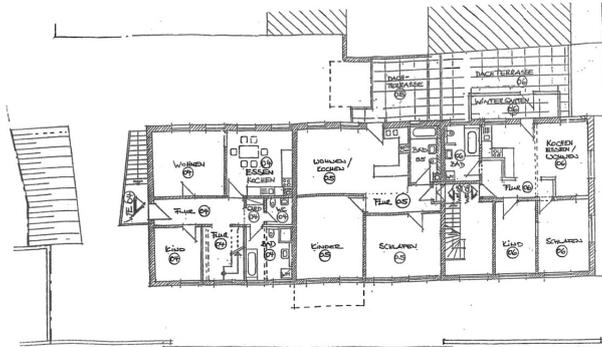
Seite 14

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Erdgeschoss



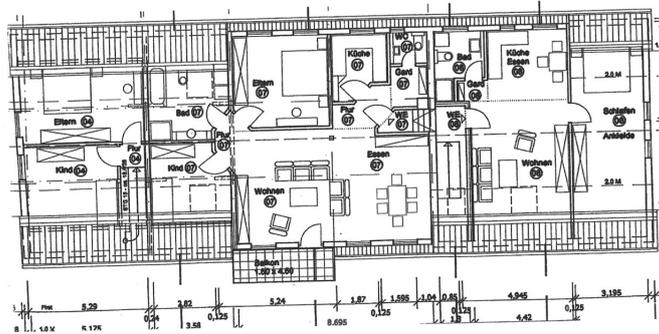
Seite 10

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Obergeschoss



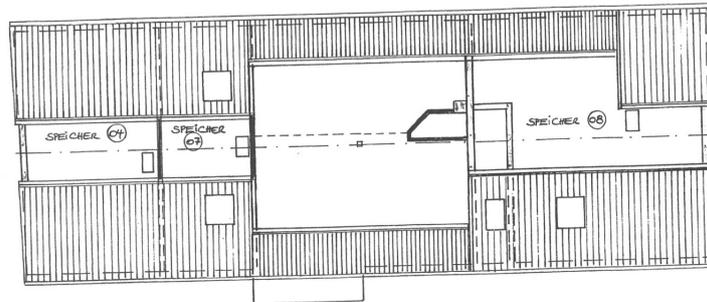
Seite 11

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Dachgeschoss



Seite 12

## Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Speicher



Seite 13

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern**

## Az elso benyomás

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 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Részletes felszereltség

### Eckdaten:

Objektart: Mehrfamilienhaus

Wohnfläche gesamt: ca. 639 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 769 m<sup>2</sup>

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.

Fenster austausch 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.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## További információ / adatok

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 Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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