

Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Ubstadt-Weiher / Zeutern

????????? ??????????: 25204008



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

???? ??????: 1.350.000 EUR • ??????????: ca. 639 m<sup>2</sup> • ??????: 24 • ?????? ????: 769 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

?? ??? ??????

|                    |                       |                      |                       |
|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25204008              | ????? ???????        | 1.350.000 EUR         |
| ??????????         | ca. 639 m²            | ??????????           | Käuferprovision       |
| ????? ???????      | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 24                    |                      | MwSt.) des            |
| ????? ???????????? | 1940                  |                      | beurkundeten          |
|                    |                       |                      | Kaufpreises           |
|                    |                       | ????? ?????????????? | 2018                  |
|                    |                       | ????????             | ???????               |
|                    |                       | ?????????????        |                       |

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

????????????? ???????????

|                                                     |                           |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 62.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.05.2033                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2008          |

??????? ???????? : 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

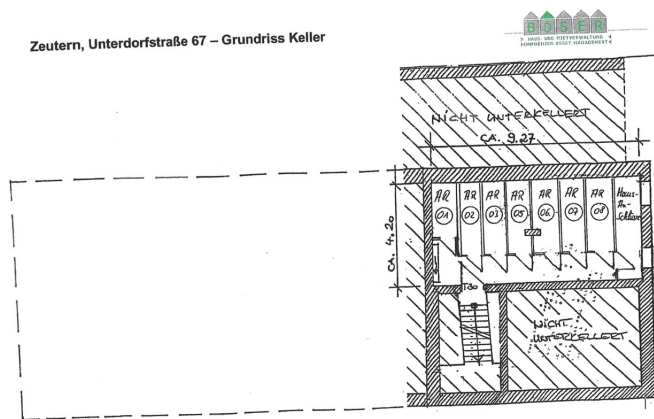
?? ????????



??????? : 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

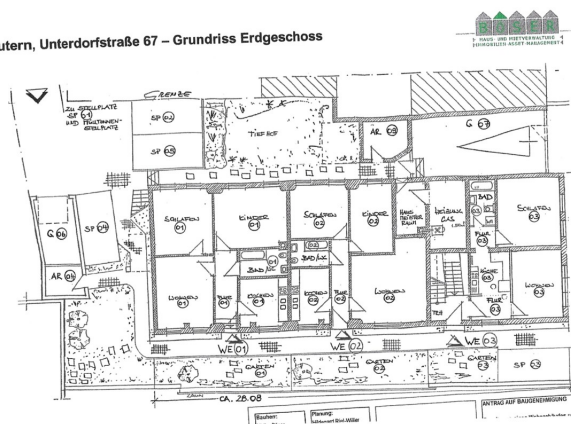
???????

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Keller



Seite 14

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Erdgeschoss



Seite 10



**BÖSER**  
IMMOBILIENMANAGEMENT



Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Speicher



Seite 13

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## ??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

???????????????? ???? ?????????

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.

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

????? ??????????????

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.

??????? ???????: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

E-Mail: bruchsal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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