

Ubstadt-Weiher / Zeutern

# Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in Ubstadt-Weiher / Zeutern

Property ID: 25204008



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

PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 639 m<sup>2</sup> • ROOMS: 24 • LAND AREA: 769 m<sup>2</sup>

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25204008    | Purchase Price                | 1.350.000 EUR                                                             |
| Living Space         | ca. 639 m²  | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                               |                                                                           |
| Rooms                | 24          |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1940        |                               |                                                                           |
|                      |             | Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
|                      |             | Condition of property         | Modernised                                                                |
|                      |             | Construction method           | Solid                                                                     |

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 26.05.2033        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 62.80 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2008                           |

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## The property



Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Floor plans

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Keller



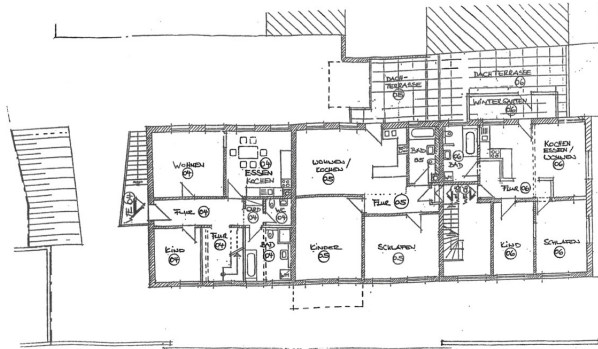
Seite 14

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Erdgeschoss



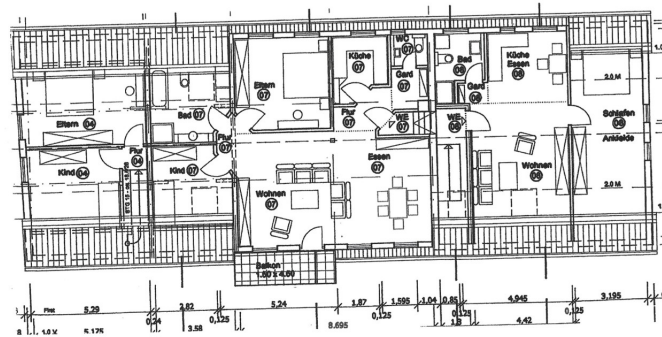
Seite 10

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Obergeschoss



Seite 11

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Dachgeschoss



Seite 12

Zeutern, Unterdorfstraße 67 – Grundriss Speicher



Seite 13

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## A first impression

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.

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Details of amenities

### 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.

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## All about the location

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.

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Other information

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.

Property ID: 25204008 - 76698 Ubstadt-Weiher / Zeutern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Milan Vasic

---

Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal

Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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