

Zeil am Main

# Apartment building with 5% return + potential for rent increases

Property ID: 25221038



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 171 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25221038   |
| Living Space         | ca. 250 m² |
| Rooms                | 8          |
| Bathrooms            | 4          |
| Year of construction | 1960       |
| Type of parking      | 1 x Garage |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 420.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021  |
| Condition of property         | Renovated   |
| Construction method           | Solid   |
| Rentable space                | ca. 250 m²  |

Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Energy Data

|                                |                 |  |                           |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 203.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.01.2033      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1960                      |

Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## The property





Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## The property



Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## The property



Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## The property





Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## The property



Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## A first impression

Lucrative investment opportunity in a sought-after location. This attractive property consists of two semi-detached houses. The left-hand half was extensively renovated in 2021 and comprises three modern, well-maintained apartments with good layouts and optimal sizes, ready for rental. The right-hand half (middle house) contains a spacious apartment spanning three floors, which is currently in need of renovation and heated only by a wood-burning stove. This offers attractive development potential for owner-occupiers or investors with expansion ambitions. All four apartments are reliably rented. The current annual net rent is approximately €21,300, corresponding to a yield of approximately 5%, with further potential for increase through indexed rental agreements and after renovation of the right-hand half. A well-maintained, largely renovated multi-family property in a desirable residential area. The solid return, the well-maintained apartments, the strong rental potential, and the opportunity for active capital appreciation make this property an attractive investment. Interested? We would be happy to discuss further details with you personally!

Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## All about the location

Zeil am Main liegt im Landkreis Haßberge zwischen Bamberg und Schweinfurt, inmitten der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg. Die Stadt überzeugt durch ihre gute Anbindung an die B26, die A70 sowie den öffentlichen Nahverkehr. Ein eigener Bahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen erhöht die Attraktivität insbesondere für Pendler.

Der historische Stadtkern, die Mainlage und die Nähe zum Naturpark Haßberge machen Zeil zu einem beliebten Wohnort mit hoher Lebensqualität. Eine solide Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung rundet das Angebot ab.

Für Kapitalanleger bietet der Standort stabile Mieterträge, moderate Einstiegspreise und eine wachsende Nachfrage – insbesondere nach Wohnraum in naturnaher, gut angebundener Lage.

Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.1.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 203.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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