

Zeil am Main

## Edificio de apartamentos con 5% de rentabilidad + potencial de aumento de alquiler

*Número de propiedad: 25221038*



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

**PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 171 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## De un vistazo

|                      |                        |                                |   |
|----------------------|------------------------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25221038               | Precio de compra               | 420.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 250 m <sup>2</sup> | Casa                           | Casa plurifamiliar  |
| Habitaciones         | 8                      | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baños                | 4                      | Modernización / Rehabilitación | 2021  |
| Año de construcción  | 1960                   | Estado de la propiedad         | Estructura  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje             | Método de construcción         | Sólido  |
|                      |                        | Superficie alquilable          | ca. 250 m <sup>2</sup>  |

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 203.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 10.01.2033          | Clase de eficiencia energética                      | G                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1960                        |

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La propiedad



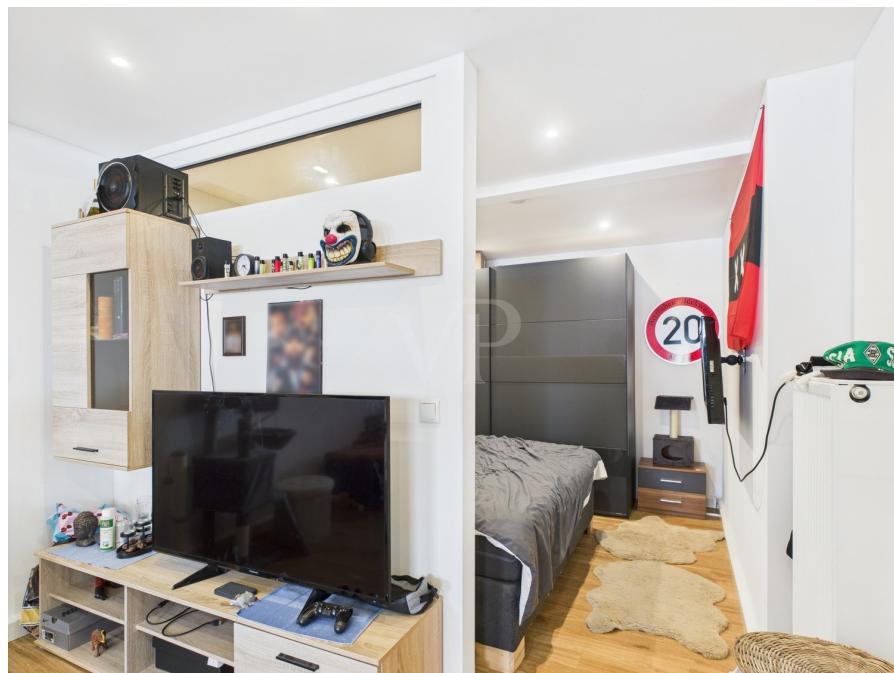
Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Una primera impresión

Lucrativa oportunidad de inversión en una ubicación privilegiada. Esta atractiva propiedad consta de dos casas adosadas. La mitad izquierda fue completamente renovada en 2021 y consta de tres apartamentos modernos y bien mantenidos, con buena distribución y dimensiones óptimas, listos para alquilar. La mitad derecha (casa intermedia) alberga un espacioso apartamento de tres plantas, actualmente en proceso de renovación y con calefacción exclusiva mediante estufa de leña. Esto ofrece un atractivo potencial de desarrollo para propietarios o inversores con ambiciones de expansión. Los cuatro apartamentos se alquilan de forma estable. La renta neta anual actual es de aproximadamente 21.300 €, lo que corresponde a una rentabilidad de aproximadamente el 5 %, con potencial de aumento adicional mediante contratos de alquiler indexados y tras la renovación de la mitad derecha. Una propiedad multifamiliar en buen estado, prácticamente renovada, en una zona residencial codiciada. La sólida rentabilidad, el buen estado de los apartamentos, el alto potencial de alquiler y la oportunidad de una revalorización activa del capital hacen de esta propiedad una inversión atractiva. ¿Le interesa? ¡Estaremos encantados de hablar con usted personalmente para más detalles!

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Todo sobre la ubicación

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 B726, 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.

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt  
Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0  
E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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