

Zeil am Main

Immeuble d'appartements avec un rendement de 5 % et un potentiel d'augmentation des loyers.

CODE DU BIEN: 25221038



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 171 m²

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25221038
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	8
Salles de bains	4
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 250 m²

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	203.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

Une première impression

Opportunité d'investissement lucrative dans un emplacement recherché. Cette belle propriété se compose de deux maisons jumelées. La partie gauche a été entièrement rénovée en 2021 et comprend trois appartements modernes et bien entretenus, aux agencements et aux surfaces optimales, prêts à être loués. La partie droite (maison centrale) abrite un appartement spacieux sur trois niveaux, actuellement à rénover et chauffé uniquement par un poêle à bois. Ce bien offre un potentiel de développement intéressant pour les propriétaires occupants ou les investisseurs souhaitant agrandir leur bien. Les quatre appartements sont actuellement loués. Le loyer net annuel actuel est d'environ 21 300 €, soit un rendement d'environ 5 %, avec un potentiel d'augmentation grâce à des contrats de location indexés et après la rénovation de la partie droite. Il s'agit d'un immeuble de rapport bien entretenu et en grande partie rénové, situé dans un quartier résidentiel prisé. La rentabilité solide, les appartements en bon état, le fort potentiel locatif et la possibilité d'une plus-value active font de cette propriété un investissement attractif. Intéressé(e) ? Nous serions ravis d'en discuter plus en détail avec vous !

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 203.30 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Englert

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com