

Zeil am Main

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

**CODE DU BIEN: 25221038**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 171 m<sup>2</sup>**

**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	Prix d'achat	420.000 EUR
Surface habitable	ca. 250 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	4	Modernisation / Rénovation	2021
Année de construction	1960	État de la propriété	Refait à neuf
Place de stationnement	1 x Garage	Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 250 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	203.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	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 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.

**CODE DU BIEN: 25221038 - 97475 Zeil am Main**

## Plus d'informations

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.

**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](mailto:hassfurt@von-poll.com)

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

---

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