

Zeil am Main

## Mehrfamilienhaus mit 5% Rendite + Mietsteigerungspotenzial

????????? ??????????: 25221038



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 171 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

?? ?? ?????

|                     |            |                   |                       |
|---------------------|------------|-------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25221038   | ???? ?????        | 420.000 EUR           |
| ??????????          | ca. 250 m² | ??????????        | Käuferprovision       |
| ????????            | 8          |                   | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 4          |                   | MwSt.) des            |
| ???? ????????????   | 1960       |                   | beurkundeten          |
| ????? ????????????  | 1 x ?????? | ???? ???????????? | Kaufpreises           |
|                     |            | ???? ???????????? | 2021                  |
|                     |            | ????????          | ??????                |
|                     |            | ???????????       |                       |
|                     |            | ???????????????   | ca. 250 m²            |
|                     |            | ?????             |                       |

???????? ?????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
???????????

BEDARF

????? ???????????

??????

??????? ???????  
???????????

203.30 kWh/m²a

?????????????  
?????????????????  
???????? ???

10.01.2033

??????????  
?????????????  
??????????

G

????? ???????????

??????

????? ?????????????  
????????? ?? ??  
?????????????  
?????????????????

1960

???????? ??????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

?? ?????????



??????? ???????? : 25221038 - 97475 Zeil am Main

?? ????????



??????? ?????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

?? ????????



??????? ???????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

?? ????????



???????? ?????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

?? ???????



??????? ???????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

??? ?????? ??????????

Lukrative Investitionsmöglichkeit in gefragter Lage.

Dieses interessante Anlageobjekt besteht aus zwei Haushälften. Die linke Haushälfte wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und umfasst drei moderne, gepflegte Wohnungen mit gutem Schnitt und optimaler Größe zur Vermietung.

Die rechte Haushälfte (Mittelhaus) beherbergt eine großzügige Wohnung über drei Etagen, die sich aktuell in einem sanierungsbedürftigem Zustand befindet und nur über einen Holzofen beheizt wird. Hier bietet sich attraktives Entwicklungspotenzial für Eigennutzer oder Investoren mit Ausbauambitionen. Alle vier Wohnungen sind zuverlässig vermietet.

Die aktuelle Jahresnettomiete beträgt ca. 21.300?€, was einer Rendite von ca. 5% entspricht und weiteres Steigerungspotenzial durch Indexmietverträge sowie nach Sanierung der rechten Haushälfte mitbringt.

Ein gepflegtes, größtenteils bereits saniertes Mehrparteienobjekt in guter Wohnlage. Die solide Rendite, die gepflegten Wohnungen, die wirtschaftlich gute Vermietbarkeit sowie die Möglichkeit zur aktiven Wertentwicklung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne erläutern wir Ihnen persönlich weitere Details!

??????? ?????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25221038 - 97475 Zeil am Main

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: hassfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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