

Zeil am Main

## 5%-os hozamú társasház + bérleti díj emelési lehetőség

VP azonosító: 25221038



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 171 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Áttekintés

VP azonosító	25221038	Vételár	420.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 250 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2021
Fürdoszobák	4	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Építés éve	1960	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Bérelhető terület	ca. 250 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	203.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.01.2033	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Az ingatlan



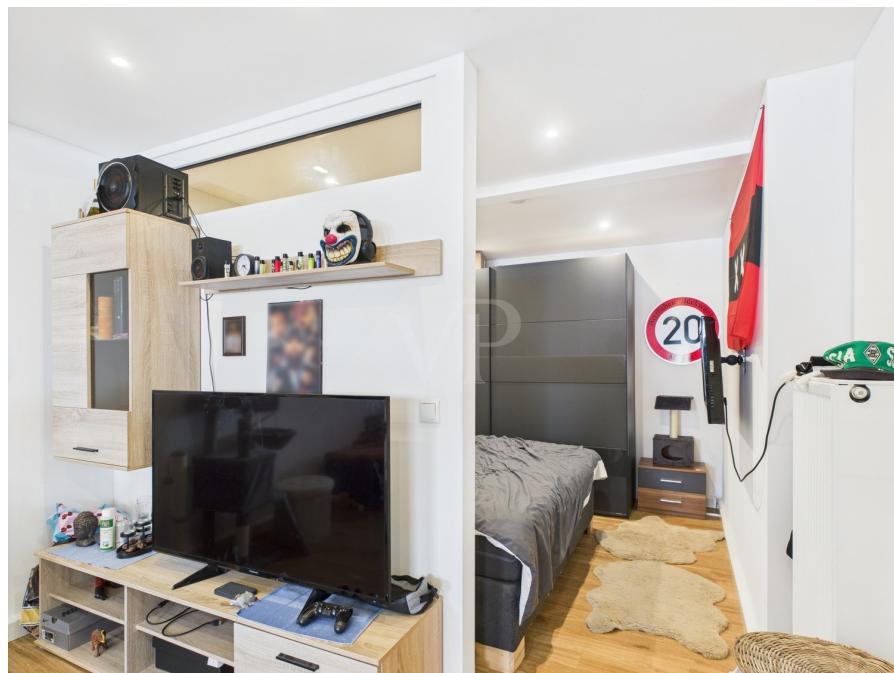
VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main**

## Az elso benyomás

Jövedelmezo befektetési lehetőség egy keresett helyen. Ez a vonzó ingatlan két ikerházból áll. A bal oldali felet 2021-ben teljes köruen felújították, és három modern, jól karbantartott, jó elrendezésű és optimális méretű lakást foglal magában, azonnal kiadhatóak. A jobb oldali felében (középső ház) egy tágas, háromszintes lakás található, amely jelenleg felújításra szorul, és csak fatüzelésű kályhával futheto. Ez vonzó fejlesztési potenciált kínál saját tulajdonú lakást bérlok vagy bovítési ambíciókkal rendelkezo befektetok számára. Mind a négy lakás megbízhatóan bérbe van adva. A jelenlegi éves nettó bérleti díj körülbelül 21 300 euró, ami körülbelül 5%-os hozamnak felel meg, további növekedési potenciállal indexált bérleti szerződések révén és a jobb oldali felújítás után. Jól karbantartott, nagyrészt felújított többlakásos ingatlan egy kívánatos lakóövezetben. A stabil hozam, a jól karbantartott lakások, az eros bérleti potenciál és az aktív tokenövekedés lehetősége vonzó befektetéssé teszi ezt az ingatlant. Érdekli? Örömmel megbeszéljük Önnel személyesen a további részleteket!

**VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25221038 - 97475 Zeil am Main**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Englert

---

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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