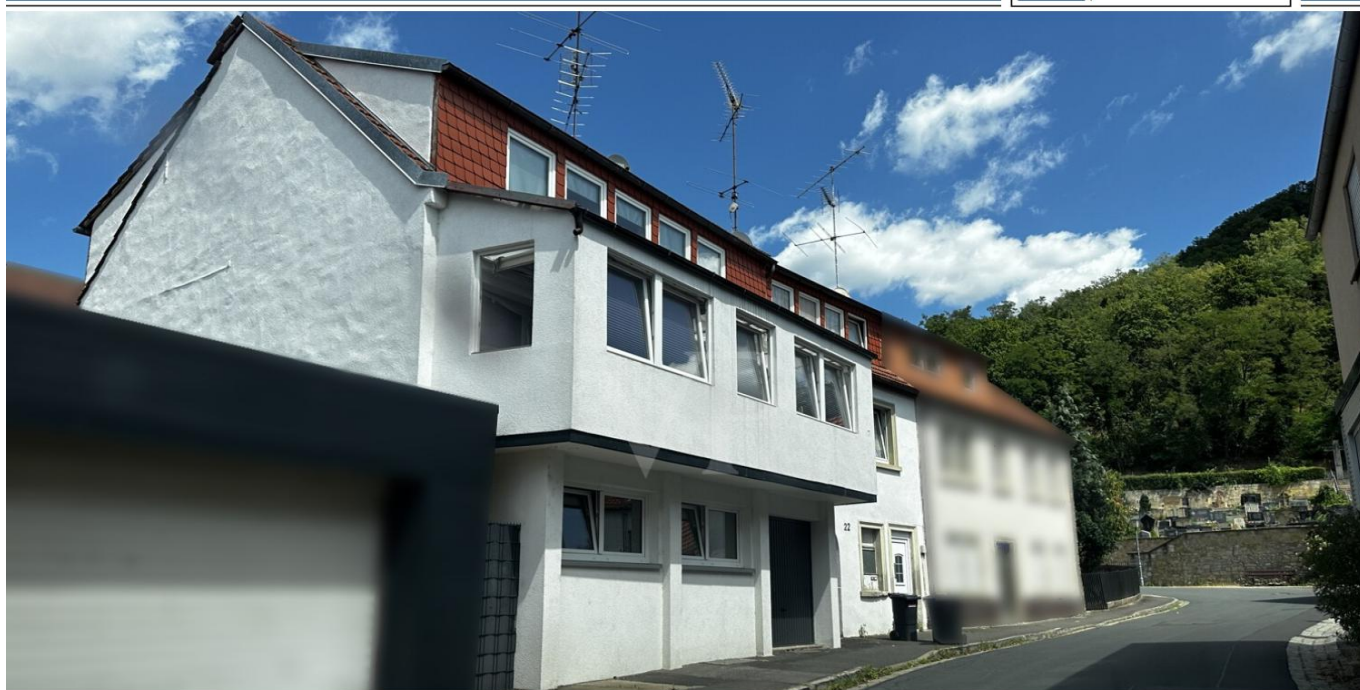


Zeil am Main

## Edificio residenziale con rendimento del 5% + possibilità di aumento dell'affitto

Codice oggetto: 25221038



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

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 171 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25221038
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 250 m²

Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	203.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La proprietà





Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La proprietà





Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## La proprietà



Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Una prima impressione

Opportunità di investimento redditizia in una posizione ambita. Questa attraente proprietà è composta da due case bifamiliari. La metà sinistra è stata ampiamente ristrutturata nel 2021 e comprende tre appartamenti moderni e ben tenuti, con buone planimetrie e dimensioni ottimali, pronti per l'affitto. La metà destra (casa centrale) ospita un ampio appartamento su tre piani, attualmente da ristrutturare e riscaldato solo da una stufa a legna. Questo offre un interessante potenziale di sviluppo per proprietari o investitori con ambizioni di espansione. Tutti e quattro gli appartamenti sono affittati regolarmente. L'attuale canone di locazione netto annuo è di circa 21.300 euro, corrispondente a una rendita di circa il 5%, con ulteriore potenziale di aumento tramite contratti di locazione indicizzati e dopo la ristrutturazione della metà destra. Una proprietà plurifamiliare ben tenuta e ampiamente ristrutturata in una zona residenziale ambita. La solida rendita, gli appartamenti ben tenuti, l'elevato potenziale di locazione e l'opportunità di un attivo apprezzamento del capitale rendono questa proprietà un investimento interessante. Interessati? Saremo lieti di discutere personalmente con voi ulteriori dettagli!

Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Tutto sulla posizione

Zeil am Main liegt im Landkreis Haßberge zwischen Bamberg und Schweinfurt, inmitten der wirtschaftsstarke 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.

Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25221038 - 97475 Zeil am Main

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Englert

---

Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt

Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0

E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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