

# Exposé

## Einfamilienhaus in Zeil am Main

### Pultdach-Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Weitblick im schönen Zeil a.M.



Objekt-Nr. OM-437656

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **579.000 €**

97475 Zeil am Main  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	563,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	11.09.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	192,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit sonniger Glasoase (von WEINOR) im Süden.

Der außergewöhnlich Weit-Blick ins Maintal lässt einen Hauch von Freiheit verspüren.

Die sonnige Lage im Zusammenspiel mit den Fensterflächen machen die Heizkosten mehr als günstig.

Fußbodenheizung im Bad, geschmackvolle Fliesen und Parkettboden im kompletten Gebäude runden das Wohlfühlklima ab.

Der Wohnraum (Küche, Esszimmer und Wohnzimmer) ist offen gestaltet und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier wurde die Elektrik zum Teil auch mit EIB ausgerüstet. Anschlußdosen für Telefon, Netzwerk und TV sind in mehreren Zimmern angebracht.

Die Küche ist mit den gängigsten Geräten (inkl. Geräte (Backofen/Siemens, Cerankochfeld/NEFF, Einbaukühlschrank/Siemens, Dampfgarer/BOSCH, Geschirrspüler/NEFF, Dunstabzugshaube/Siemens) ausgestattet.

Neben der Küche befindet sich ein Hauswirtschaftsraum, in welchem sich der Sicherungskasten, die Wasserhähne/-Leitungen der Wasser-Hauptleitung und Absperr-Möglichkeit für das Gartenwasser. Ebenso sind Platz und Anschlußmöglichkeiten für einen Gefrierschrank, eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner vorhanden.

Die Fenster sind zum Teil mit hochwertigen Fliegenschutz-Gittern (Einbau/Montage durch Firma) und mit elektrischen Raffstoren (inkl. Fernbedienung) von WAREMA versehen.

Der Zugang zum Haus ist durch eine Diele (mit elektrischer Fußbodenheizung) abgetrennt. Von dort aus kommen Gäste auch gleich ins Gäste-WC mit integrierter Dusche (mit elektrischer Fußbodenheizung).

Im Norden befindet sich noch ein Anbau (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit eigenem Eingang, welcher zum Beispiel als Büro oder kleiner Laden/Geschäftsraum (mit elektrischer Fußbodenheizung) genutzt werden kann.

Eine geräumiges Carport (fast schon zur Garage ausgebaut) mit elektrischem Rolltor gibt ihrem Fahrzeug/Fahrzeugen etc. den nötigen Unterstellplatz.

Die Immobilie wird mit der eingebauten Küche (inkl. eingebauter Umkehrosmoseanlage) und Kleider- bzw. Einbauschränken verkauft.

Eine große Terrasse (ca. 31 m<sup>2</sup>) und weitere Terrassenbereiche rund ums Haus (ca. 23 m<sup>2</sup>) laden zum Entspannen bzw. Sonnenbaden ein.

Ebenso stehen ein massives Nebengebäude (12 m<sup>2</sup>) und ein Gartenhaus aus Blech im Garten als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Ein schönes Gartentor im Osten ermöglicht einen einfachen Zugang zum Garten.

Ein Hochbeet aus Aluminium (297cm x 119cm x 77cm (LxBxH)) mit Hochbeet-Aufsatz ist ebenfalls im Preis inklusive.

Aktueller Energiepass (Energieverbrauch Klasse B / 56,98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)) liegt vor.

Wenn Du Dich von unserer Immobilie angesprochen fühlst, melde Dich gerne.

(!!! Bitte beachten Sie die Hinweise bzgl. Korrespondenz/Bonitäts-Nachweis/Besichtigungen ganz unten - Vielen Dank !!!)

## Ausstattung

Das Haus wird unmöbliert verkauft.

Im Wohn-/Essbereich befindet sich in zentraler Lage ein hübscher Schwedenofen (Holzofen) von CONTURA. Im Winter sorgt dieser ebenfalls für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Das Gäste-WC wurde 2020 renoviert und eine Dusche eingebaut.

Im Jahr 2024 wurde die bestehende Brennwertgastherme (Brennwertheizgerät Vitodens 300-W + Warmwasserspeicher Vitocell 100-V + Pumpe + Heizungsausdehnungsgefäß) inkl. aller Leitungen von VISSMANN komplett erneuert.

Das Haus wurde als KFW60 Haus (Holzständer-Bauweise) gebaut.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Jegliche Korrespondenz/Nachrichten an uns findet über die Benachrichtigungs-Funktion dieser Plattform statt.

Wir bitten Sie, von Anrufen oder spontanen Besuchen bei uns vor Ort abzusehen.

Vielen Dank.

Wir akzeptieren/empfangen nur Interessenten mit vorhandener/belegbarer Bonität - diese ist Voraussetzung, welche vorab durch Nachweis entsprechender Dokumente (Bankauszug, Finanzierungszusage der Bank etc.) zu erbringen ist.

Eine entsprechende Vorlage (Bonitäts-Bestätigung Käufer) findest Du oben zum downloaden. Diese kann gerne verwendet werden.

Erst danach kann eine Besichtigung der Immobilie erfolgen.

Erste Besichtigungen können so ab Mai/Juni 2026 erfolgen.

Vielen dank für Dein Verständnis.

## Lage

Zeil am Main ist eine unterfränkische Kleinstadt gelegen an den südlichen Ausläufern der Haßberge nahe des Mains. Das mittelalterliche Städtchen hat viel Fachwerk um den einzigartigen Marktplatz zu bieten, sowie den "Zeiler Hexenturm" (ein Dokumentationszentrum zur Hexenverfolgung), die teilweise erhaltene Stadtmauer, die Ruine Schmachtenberg oder das Zeiler Käppele mit einem schönen Blick ins Maintal. Der Ort ist umgeben von Weinbergen und ist dementsprechend für seine Winzerprodukte, aber auch für eine alteingesessene Brauerei bekannt.

Alle was zum Leben benötigt wird ist vorhanden und noch viel mehr.

Eine gute Anbindung (ca. 5km) zur Autobahn (A70) ist ebenfalls gegeben, was eine schnelle Erreichbarkeit der nächstgrößeren Städte wie Bamberg (ca. 27km) oder Schweinfurt (ca. 25km) ermöglicht.

Weiterführende Information finden Sie unter [frankentourismus.de](http://frankentourismus.de), [zeil-am-main.de](http://zeil-am-main.de) oder bei Wikipedia.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,98 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Haus - Südseite

# Exposé - Galerie



Haus - Osten mit Carport



Haus - Nordansicht mit Carport

# Exposé - Galerie



Haus - Ostansicht



Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Diele



Gäste-WC



Gäste-WC (Dusche)

# Exposé - Galerie



Zugang zum Wohn-/Essbereich



Zugang zum Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Zimmer - Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Glasoase - im Süden



Treppenaufgang - Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Haus - Blick vom Balkon



Haus - Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Diele - Obergeschoss



Bad (mit WC)

# Exposé - Galerie



Bad (mit Dusche)



Bad

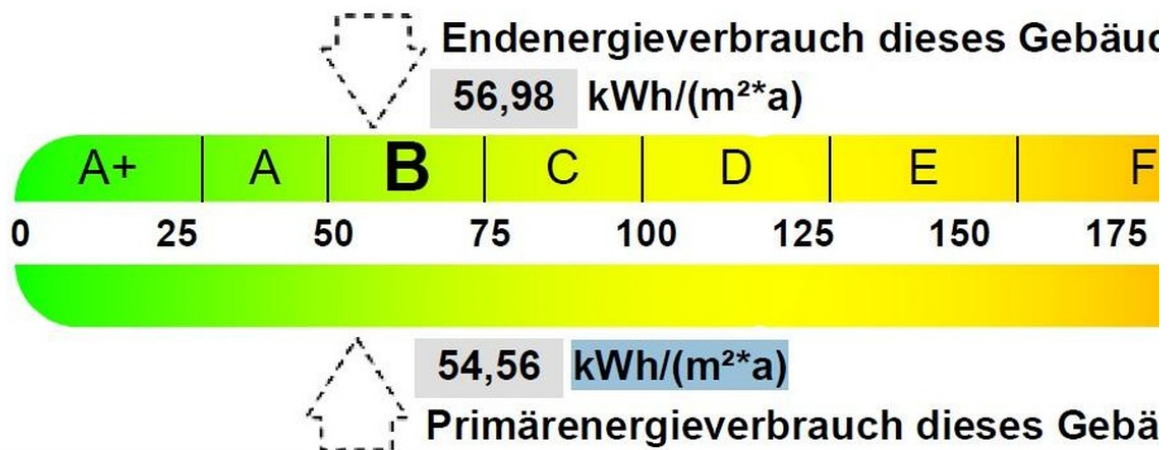
# Exposé - Galerie



Zugang zum Dachgeschoss

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

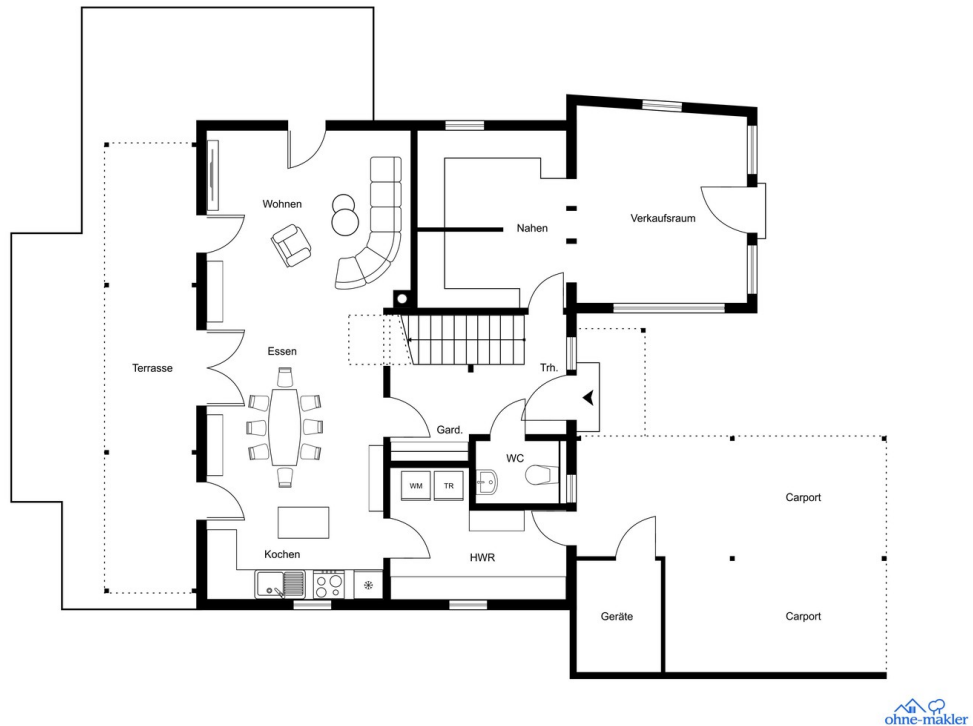


## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

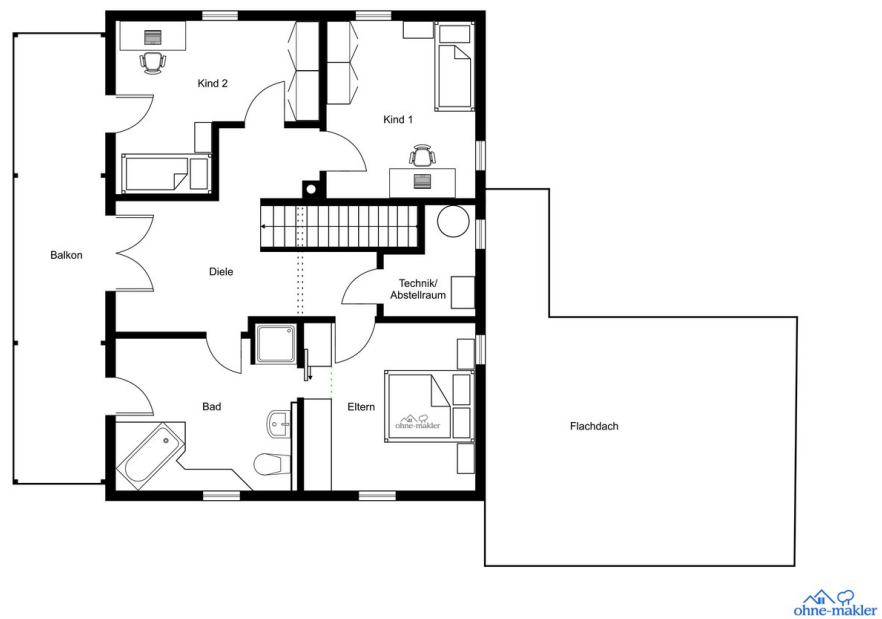
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

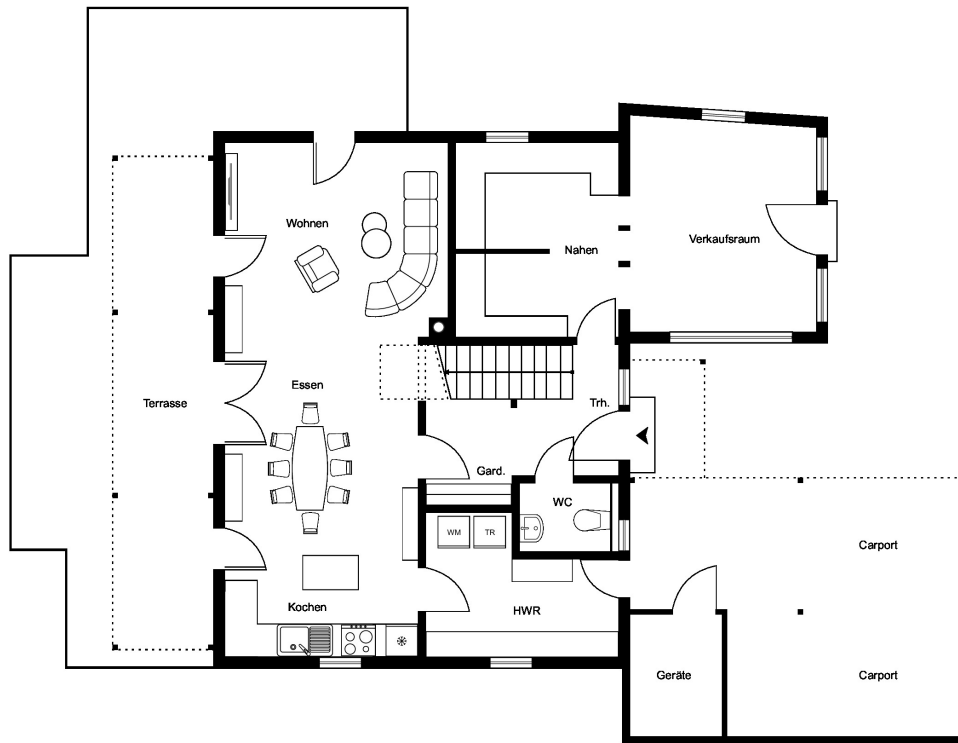


Grundriss - Erdgeschoss

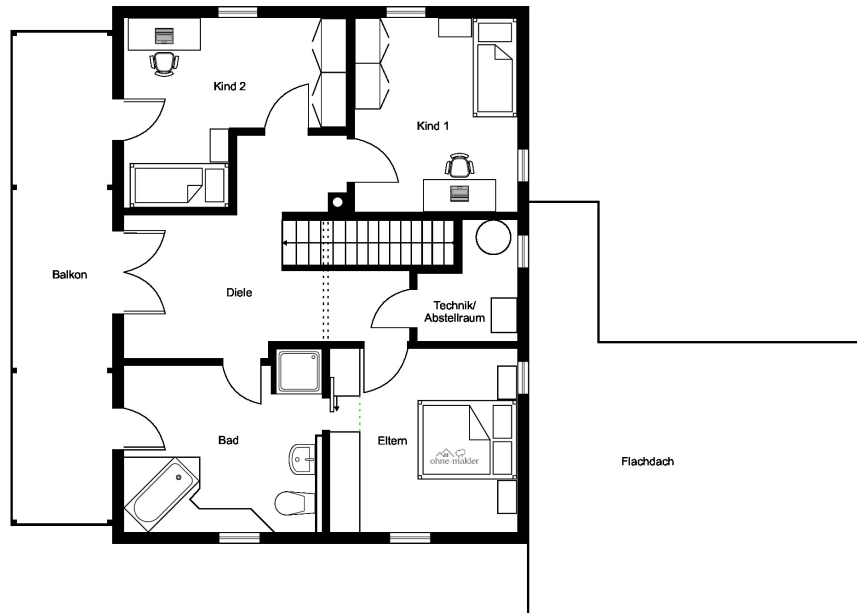


Grundriss - Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Bönitäts-Bestätigung Käufer

## **1. Bonitätsbestätigung (für den Erwerb einer Immobilie)**

Lieber Kaufinteressent, bitte lege dieses Formular Deiner Bank vor, damit diese eine grundsätzliche Finanzierbarkeit bestätigt. Danke.

### **Käufer:**

Name: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

### **Kaufobjekt:**

Adresse der Immobilie: Lange Äcker 1, 97475 Zeil am Main  
(Gemarkung/Flurstück: 1893/1)

Geplanter Kaufpreis: \_\_\_\_\_ EUR

### **Bestätigung der Bank:**

Hiermit bestätigen wir, dass unser Kunde nach aktueller Einschätzung über eine ausreichende Bonität verfügt, um den Erwerb der oben genannten Immobilie bis zu einem Kaufpreis von \_\_\_\_\_ EUR finanzieren zu können.  
Diese Bestätigung erfolgt vorbehaltlich der banküblichen Kreditprüfung und stellt keine verbindliche Kreditzusage dar.

Bank: \_\_\_\_\_

Ansprechpartner: \_\_\_\_\_

Ort / Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift / Stempel: \_\_\_\_\_