

Kitzingen

## Wohn- und Geschäftshaus in einer attraktiven Lage

Objektnummer: 204320281

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)MIETPREIS: 2.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	204320281	Haustyp	
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Provision	Mieterprovision beträgt das 1-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
Dachform	Satteldach	Gesamtfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	11	Bauweise	Massiv
Baujahr	1868	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

# Auf einen Blick: Energiedaten

Befuerung

Gas

---

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Für ausgewählte Kunden suchen  
wir Immobilien und Grundstücke.

Shop Kitzingen  
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen  
T.: 09321 - 92 44 995  
kitzingen@von-poll.com



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

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie

**BELLEVue**  
Best Property Agents  
2023

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄMIAT „BESTIMMUNGSGUT“  
ANALYSE PERIODIK ZEITSCHRIFT  
www.deutschlandtest.de

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER ARBEITGEBER  
2022  
REKORDWERTUNG IN KATEGORIE MIT  
FACT\* FELD

**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Patrick Grau**  
Finanzierungsspezialist  
Fachwirt und Bankkaufmann (IHK)  
Bachelor of Arts

**Eric Schmidt**  
Immobilienberater

**Dieter Tellingner**  
Geschäftstelleninhaber  
Sachverständiger (WertCert®)  
Staatlich geprüfter Betriebswirt

**Dr. Melissa Vasi**  
Büroleiterin

**Anne Gegner**  
Immobilienberaterin  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bachelor of Arts

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Ein erster Eindruck

ATTRAKTIVE, VIELFÄLTIG GESTALTBARE GEWERBERÄUME MIT WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE VON KITZINGEN Verkaufsfächen gesucht? Büroräume oder Seminar- und Schulungsräume benötigt? Dieses Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Kitzingen bietet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt ca. 320m<sup>2</sup> Fläche sind wie folgt aufgeteilt: \* die Gewerbe/Verkaufs-Fläche besteht aus ca. 200m<sup>2</sup> \* die Wohnfläche verteilt auf 4 Räume beträgt ca. 120m<sup>2</sup> Ein Highlight ist die große Galerie und die offene Raumaufteilung. Dank der geräumigen und hellen Fenster, können Sie Ihre Produkte oder Dienstleistungen optimal präsentieren. Die abgehängten Decken und der doppelte Boden ermöglicht es, alle Leitungen unproblematisch in jeden Raum zu verlegen. Erwähnenswert ist auch der zweite separate Zugang zu den Räumen. Manch einer braucht eine Rückzugsmöglichkeit, ohne dass die Kunden ihn sehen können. Die helle, freundliche Wohnung im 2.Stock bietet Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen. Besonderes hervorzuheben ist der offene Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, mit einem besonders attraktiven Schnitt. Die drei Schlafzimmer garantieren ausreichenden Platz für die ganze Familie. Es gibt zahlreiche Parkmöglichkeiten: wenige Meter entfernt der großen Tiefgarage, oder auf den freien Plätzen in unmittelbarer Nähe. Die Nebenkosten betragen ca. 800 Euro. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich. Kontaktieren Sie uns noch heute und überzeugen Sie sich selbst.

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Ausstattung und Details

Die Highlights:

- \* Wohn- und Geschäftshaus
- \* belebte Lage
- \* hochwertige Zeyko-Designerküche mit Markengeräten
- \* große Schaufenster
- \* offene Galerie
- \* moderne und helle Wohnung
- \* zwei Zugänge
- \* Terrasse

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Alles zum Standort

In renommierter Lage in Kitzingen befindet sich dieses schöne Wohn- und Geschäftshaus. Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496. Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden. Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule.

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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