

Kitzingen

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Kitzingen

Objektnummer: 26432209



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,01 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432209	Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56,01 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1956		
		Modernisierung / Sanierung	2026
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellinger

Marcel Shair

Anne Gegner

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

www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 - 87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com

www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

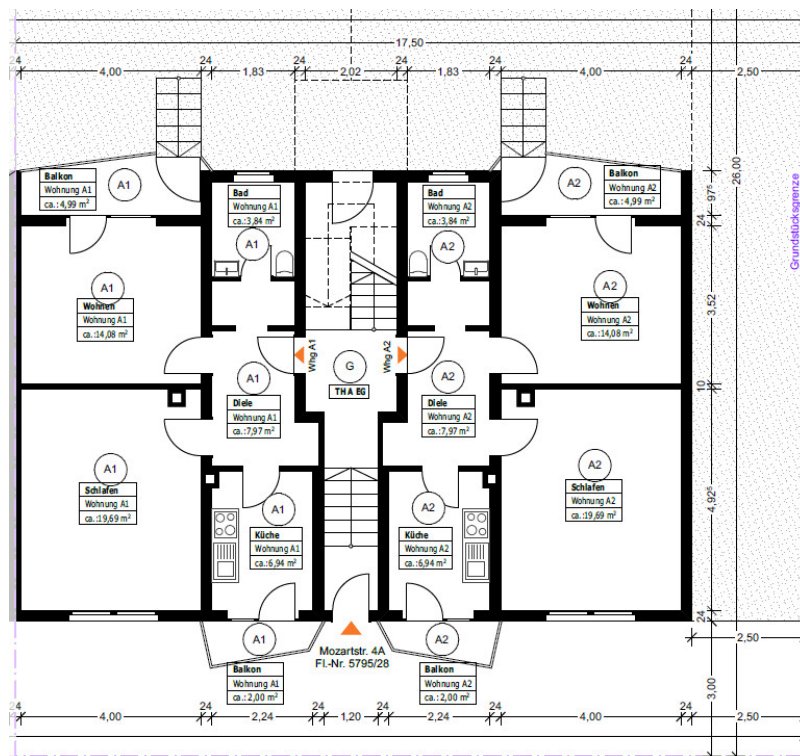
Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

www.vp-finance.de

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen diese attraktive, umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage präsentieren zu dürfen. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind und der für eine klare, funktionale Struktur sorgt. Die Küche bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen, sondern auch direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – ideal, um den Morgenkaffee an der frischen Luft zu genießen. Der helle Wohnbereich beeindruckt durch seine freundliche Atmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Große Fensterflächen sorgen hier für ein angenehmes Lichtkonzept und ein offenes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer stellt einen ruhigen Rückzugsort dar und punktet mit einem eigenen Balkon sowie einem schönen Blick in den Garten. Diese Kombination schafft eine besonders entspannte Wohnatmosphäre. Das modernisierte Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und verfügt über eine komfortable, begehbare Dusche, die den zeitgemäßen Standard unterstreicht.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem entsprechend gepflegten und hochwertigen Zustand. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Gartennutzung, was besonders in den wärmeren Monaten einen echten Mehrwert darstellt. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die gute Lage rundet dieses Angebot ideal ab und verbindet Wohnqualität mit Alltagstauglichkeit.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die in eine wertstabile und gut vermietbare Einheit investieren möchten, ebenso wie für Paare oder Singles, die ein modernes und gepflegtes Zuhause suchen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- saniert
 - Gartennutzung
 - 2 Balkone
 - Gas - Zentralheizung
 - gute Lage
- uvm.

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kitzingen, einer charmanten Kreisstadt im unterfränkischen Maindreieck. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus.

Das direkte Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet eine entspannte, angenehme Nachbarschaft mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich sehr vorteilhaft. Der Bahnhof von Kitzingen ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere in Richtung Würzburg und Nürnberg, wodurch sich die Lage auch für Pendler als interessant erweist. Darüber hinaus besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Stadt Kitzingen selbst überzeugt durch ihren historischen Charme, eine gepflegte Altstadt sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Main und die umliegenden Weinberge laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und tragen zur hohen Lebensqualität der Region bei.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26432209 - 97318 Kitzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com