

Kitzingen

Sanierte Wohneinheiten mit Balkon & Gartenanteil

Objektnummer: 26432215



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

Objektnummer: 26432215 - 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: 26432215 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432215	Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnfläche	ca. 56 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1956	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

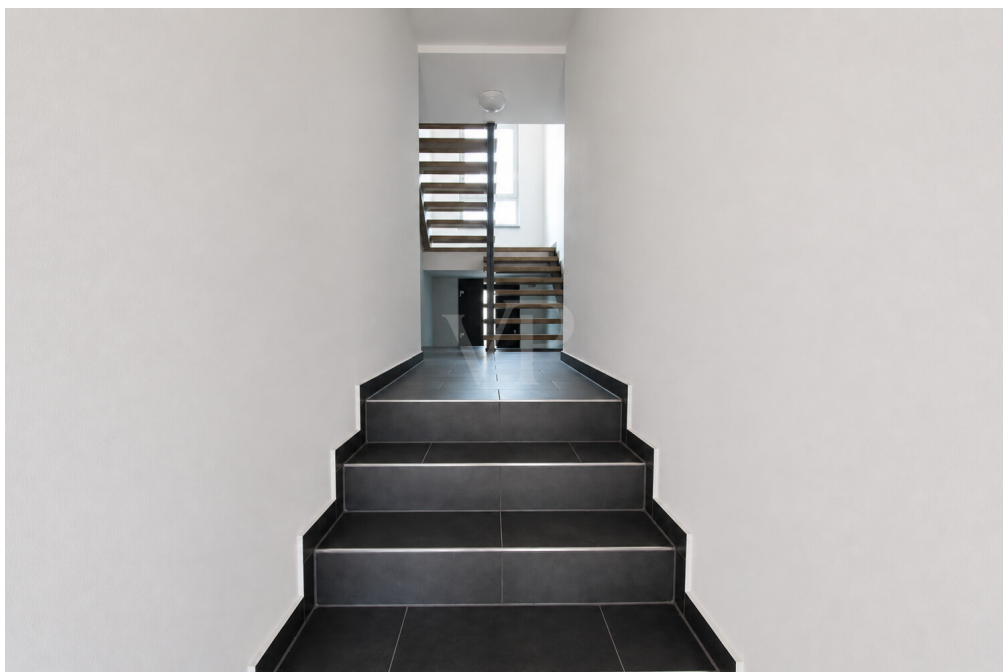
Objektnummer: 26432215 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26432215 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432215 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



❖ KI-basiertes Bild

Objektnummer: 26432215 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432215 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellingner

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: 26432215 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen dieses attraktive Immobilienangebot in gefragter Lage präsentieren zu dürfen. Die Wohneinheiten wurden in den vergangenen Jahren umfassend saniert und präsentieren sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, durchdachten Grundrissen und angenehmem Wohnkomfort schafft ein attraktives Gesamtpaket für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Die Wohnungen verfügen über funktional gestaltete Eingangsbereiche, die eine klare Raumstruktur und eine komfortable Erreichbarkeit aller Räume ermöglichen. Helle Wohnbereiche mit großen Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Die Badezimmer wurden modernisiert und überzeugen durch eine zeitgemäße Ausstattung sowie komfortable Duschbereiche, die den heutigen Wohnstandard unterstreichen.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie sind die großzügigen Außenbereiche: Die Wohnungen verfügen überwiegend über zwei Balkone, während die Dachgeschosswohnungen jeweils über einen Balkon verfügen. Die Erdgeschosswohnungen bieten zusätzlich einen eigenen Gartenanteil und schaffen damit einen besonderen Mehrwert in Bezug auf Wohnqualität und Erholungswert.

Die Immobilie wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand und überzeugt durch seine nachhaltige Vermietbarkeit sowie die attraktive Lage mit guter Alltagstauglichkeit.

Dieses Immobilienangebot eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger wie auch für Eigennutzer, die Wert auf eine solide, modernisierte Wohnimmobilie legen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

Objektnummer: 26432215 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- saniert
 - Gartennutzung
 - Balkon
 - Gas - Zentralheizung
 - gute Lage
- uvm.**

Objektnummer: 26432215 - 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: 26432215 - 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: 26432215 - 97318 Kitzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

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