

Kitzingen

# Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Stadtmitte Kitzingen

Objektnummer: 26432219



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 125 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen**

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

**Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26432219                 |
| Wohnfläche   | ca. 156,6 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 6                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1961                     |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 299.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse                                                                           |

Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                      |                |             |
|-------------|----------------------|----------------|-------------|
| Heizungsart | <u>Etagenheizung</u> | Energieausweis | <u>KEIN</u> |
| Befeuerung  | <u>Gas</u>           |                |             |

Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26432219 - 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](http://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](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiengestaltung  
03/2025  
für neustadt-an-der-aisch

**Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1961 errichtete Mehrfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 156,6 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 125 m<sup>2</sup> eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer und Investoren.

Das Haus besteht aus insgesamt drei separaten Mieteinheiten. Zwei davon sind derzeit zuverlässig vermietet, während die dritte Einheit aktuell leersteht und somit flexibel nach Ihren Vorstellungen genutzt oder neu vermietet werden kann. Dies bietet die Gelegenheit, zusätzliche Einnahmen zu generieren oder eigenen Wohnraum zu realisieren. Der jährliche Rohertrag aus den bestehenden Mietverhältnissen liegt zurzeit, bei zwei Einheiten, jährlich bei 9.442,80 €. Aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität ergeben sich zudem interessante Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Wertsteigerung.

Die Wohnung verfügt über einen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Das helle Schlafzimmer bietet eine angenehme Atmosphäre, während das geräumige Wohnzimmer viel Platz zum Wohlfühlen bietet. Die Küche verfügt zudem über einen praktischen Essbereich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss werden mit Gaseinzelöfen beheizt, während die Wohnung im ersten Obergeschoss eine Zentralheizung besitzt. Das Grundstück mit ca. 125 m<sup>2</sup> ermöglicht eine überschaubare Grundstückspflege.

Durch die bestehende Teilvermietung und die sofortige Verfügbarkeit der leer stehenden Einheit schafft dieses Mehrfamilienhaus eine solide Basis für den Einstieg in den Immobilienmarkt oder zur Erweiterung des bestehenden Portfolios. Die einfache Ausstattungsqualität ermöglicht Investoren, gezielt Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Nutzen Sie die Chance, dieses Mehrfamilienhaus mit Potenzial in gefragter, ruhiger Lage kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet.

**Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* drei Mieteinheiten**
  - \* zwei vermietete Einheiten**
  - \* aktueller jährlicher Rohertrag von zwei Einheiten: 9442,80€**
  - \* ruhige Lage**
- usw.**

**Objektnummer: 26432219 - 97318 Kitzingen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der Stadtmitte Kitzingen, einer charmanten Stadt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Städte und Gemeinden schnell erreichbar. Die Lage verbindet somit die Vorzüge einer gut angebundenen Stadt mit einem angenehmen Wohnumfeld.



**Objektnummer: 26432219 - 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 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.

**Objektnummer: 26432219 - 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](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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