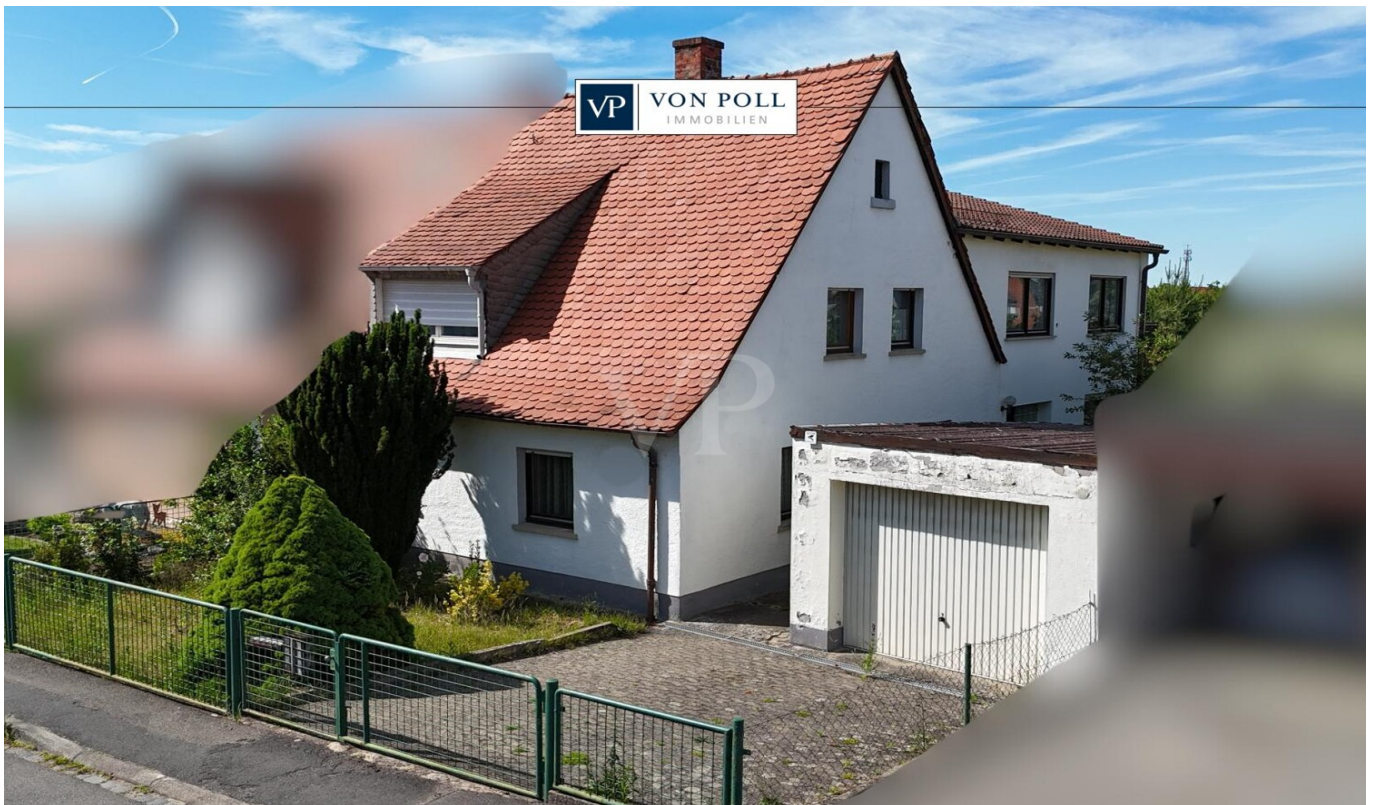


Kitzingen

Einfamilienhaus mit großem Garten in guter Wohnlage von Kitzingen

Objektnummer: 26432108



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 609 m²

Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432108	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1939		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

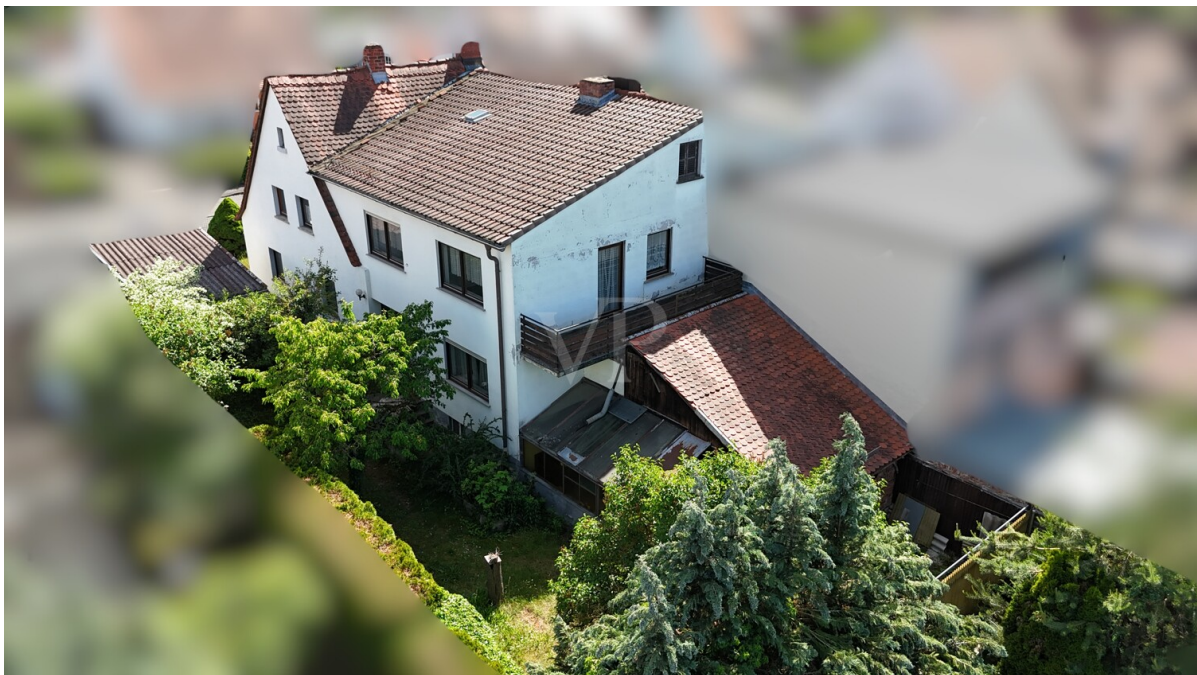
Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	317.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Charmante Doppelhaushälfte mit Anbau und großem Garten in guter Wohnlage von Kitzingen

Diese Doppelhaushälfte mit Anbau befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 609 m² in guter Wohnlage von Kitzingen. Die beiden Gebäudeteile stammen aus den Baujahren 1939 und 1979 und bieten zusammen eine Wohnfläche von ca. 150 m². Die Immobilie überzeugt durch ihr großzügiges Platzangebot, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und interessantes Entwicklungspotenzial.

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien: Im Erdgeschoss lassen sich Wohn- und Esszimmer sowie die Küche als zentraler Lebensmittelpunkt gestalten. Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume. Einer der Räume kann aufgrund der bereits vorhandenen Anschlüsse auch als Küche genutzt werden. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer. Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und bietet einen schönen Blick in den Garten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über praktische Nutz- und Abstellflächen. Weitere Lagermöglichkeiten bieten ein Schuppen sowie zusätzliche Stauraumflächen in Nebenräumen. Eine Garage rundet das Angebot ab. Darüber hinaus besteht im Dachgeschoss Ausbaupotenzial, sodass bei Bedarf weitere Wohn- oder Hobbyflächen geschaffen werden können.

Der großzügige Garten bietet viel Platz für Familien, Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre im Grünen.

Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Die Beheizung erfolgt derzeit über Einzelöfen.

Eine interessante Immobilie für Käufer mit Gestaltungswillen, die ein Haus mit Garten und Ausbaureserven in attraktiver Lage von Kitzingen suchen. Für Besichtigungen und weitere Informationen melden Sie sich direkt bei uns! (Von Poll Immobilien Kitzingen)

Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- * zentrale Lage in Kitzingen
- * großer, liebevoller Garten
- * Garage
- * Ausbaupotenzial, auch im Dachgeschoss
- * Keller
- * Schuppen und Nebenräume

Objektnummer: 26432108 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Kitzingen überzeugt nicht nur durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und seine wirtschaftliche Lage, sondern auch durch eine sehr gute wohnortnahe Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die direkte Anbindung an das Autobahnkreuz A7/A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, während der Bahnhof Kitzingen eine gute Verbindung nach Würzburg (ca. 20 Minuten) und Nürnberg (ca. 50 Minuten) bietet. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Pendler und Berufstätige, die urban angebunden, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

Auch im Bereich der medizinischen Versorgung ist Kitzingen sehr gut aufgestellt. Neben zahlreichen Haus- und Facharztpraxen steht mit dem örtlichen Krankenhaus eine grundlegende medizinische Versorgung direkt vor Ort zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Therapeuten sowie verschiedene Gesundheits- und Pflegedienstleister, sodass eine umfassende Betreuung im direkten Umfeld gewährleistet ist.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vielseitig und alltagsnah. In der Innenstadt sowie in den umliegenden Gewerbegebieten finden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf zuverlässig abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte und kleinere, regionale Anbieter, die für eine hohe Versorgungsqualität und kurze Wege sorgen.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung bietet Kitzingen ein attraktives Umfeld. Die Lage am Main lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Darüber hinaus stehen Sportvereine, ein Freibad sowie verschiedene kulturelle Angebote und Veranstaltungen zur Verfügung, die das gesellschaftliche Leben bereichern. Parks, Grünanlagen und die historische Altstadt schaffen zusätzlich eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität.

Insgesamt verbindet Kitzingen eine sehr gute Infrastruktur mit einem familienfreundlichen Umfeld, kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Berufstätige eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 26432108 - 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: 26432108 - 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