

Kitzingen

Exklusives Einfamilienhaus mit unverbaubarem Ausblick in begehrter Lage

Objektnummer: 26432208



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,36 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 959 m²

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432208	Kaufpreis	870.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156,36 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2000	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432208 - 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







WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

**MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN**

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

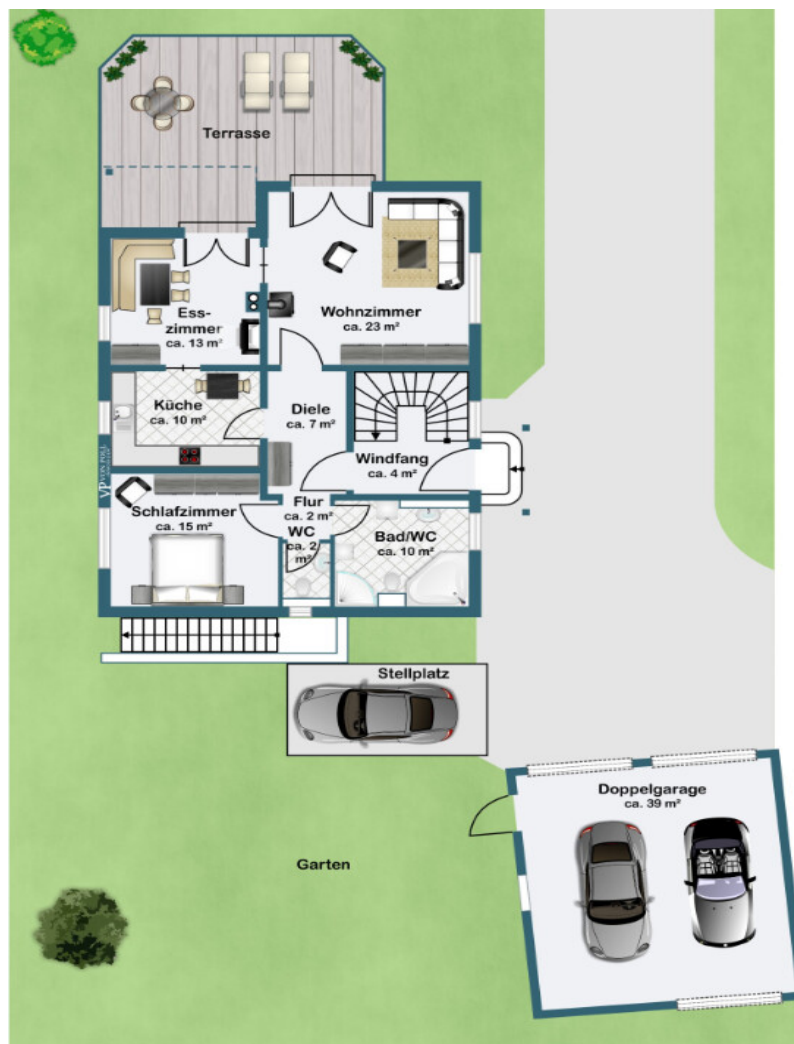
JETZT BERATEN LASSEN

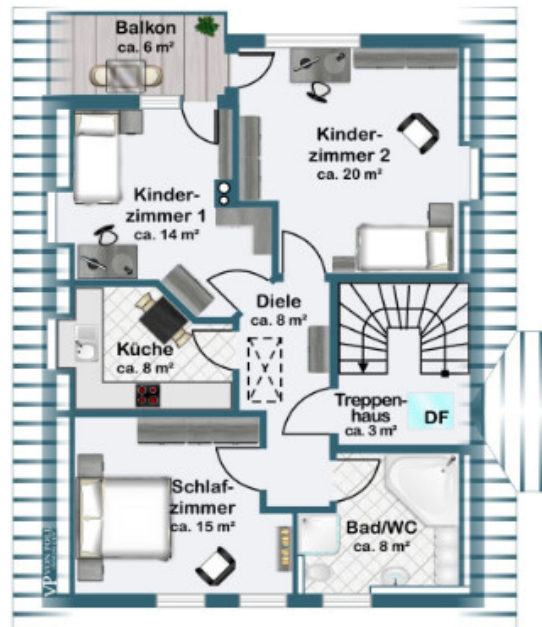


www.vp-finance.de

Objektnummer: 26432208 - 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: 26432208 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien Kitzingen präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche und großzügig geschnittene Immobilie in bester Lage, die durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ihr besonders angenehmes Wohnambiente überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in einen zentralen Flur übergeht und von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Etage und beeindruckt durch seine Großzügigkeit sowie den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem weitläufigen Garten mit unverbaubarem Ausblick. Das angrenzende Esszimmer verbindet sich harmonisch mit der Küche und sorgt so für kurze Wege und ein komfortables Miteinander im Alltag. Ein zusätzliches Gästezimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, während das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC den Wohnkomfort auf dieser Ebene perfekt abrunden.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort. Ein zentraler Flur erschließt alle Bereiche und führt unter anderem in ein helles Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie in ein großzügiges Büro, das ebenfalls über einen Balkonzugang verfügt und sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Ergänzt wird diese Etage durch eine weitere Küche, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben und auch mehrere Wohnkonzepte denkbar sind.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen wertvollen Raum und überzeugt durch seine Funktionalität. Neben einer praktischen Waschküche und einem Heizraum

stehen ein großzügiger Hobbyraum sowie zwei weitere Abstellräume zur Verfügung, die viel Platz für Lagerung, Freizeit oder individuelle Bedürfnisse bieten.

Die Immobilie besticht insgesamt durch ihre großzügigen, lichtdurchfluteten Räume, ein durchdachtes Wohnkonzept sowie eine hochwertige Ausstattung mit zwei Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC. Insgesamt drei Schlafzimmer sowie die vielseitig nutzbaren Wohn- und Arbeitsbereiche machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien oder anspruchsvolle Käufer mit Platzbedarf. Der große Garten, der unverbaubare Ausblick sowie zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie zusätzlich.

Der Energieausweis ist in Erstellung und liegt bei Besichtigung vor!

Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * großzügige Räume
 - * Helle Räume
 - * 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
 - * Gäste WC
 - * 3 Schlafzimmer
 - * unverbaubarer Ausblick
 - * beste Lage
 - * 2 Garagen + Stellplätze
 - * großer Garten
- uvm.

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten und ruhigen Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Wohngegend, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und ihr gepflegtes Umfeld überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern und vermittelt ein harmonisches und familienfreundliches Wohngefühl.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass auch ohne Auto eine flexible Mobilität gewährleistet ist. Gleichzeitig besteht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen, wodurch sich die Lage ebenfalls für Berufspendler ideal eignet.

Die nahegelegenen Grünflächen und Erholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Insgesamt verbindet diese Wohnlage eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und einer hohen Lebensqualität in einem attraktiven Umfeld.

Objektnummer: 26432208 - 97318 Kitzingen

Sonstige Angaben

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: 26432208 - 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