

Kitzingen

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und moderner Energietechnik

Objektnummer: 25432211



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 25432211 - 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: 25432211 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25432211	Kaufpreis	725.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 95 m²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	28.08 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.01.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



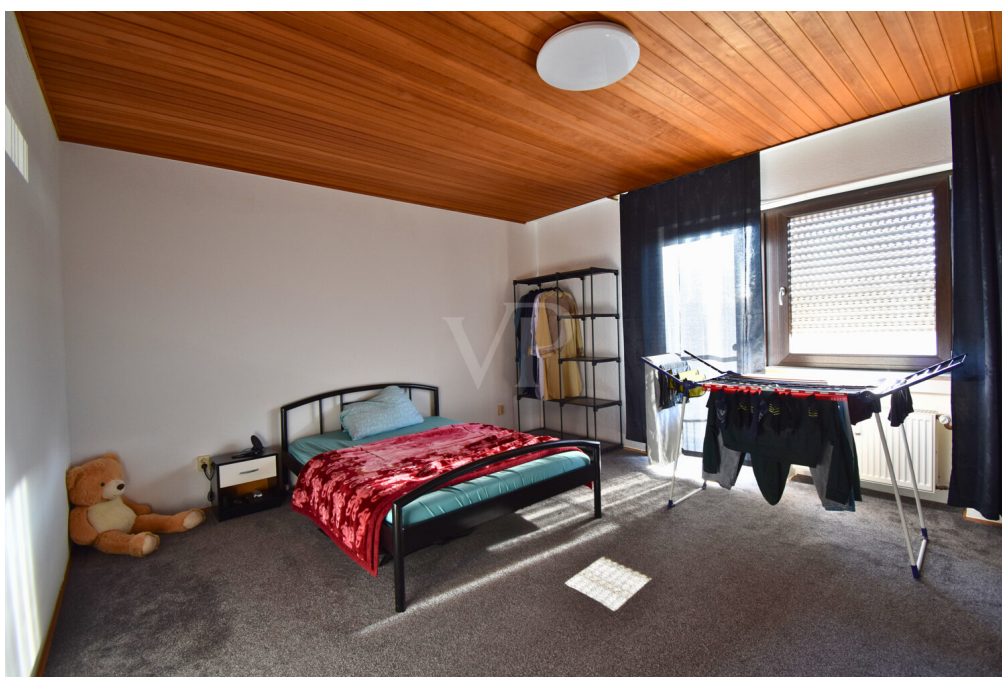
Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

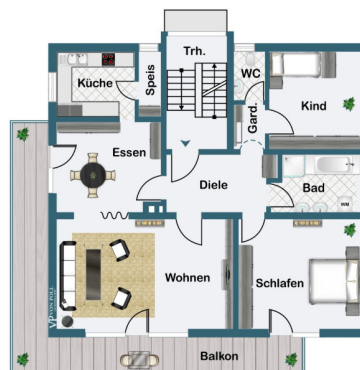
[JETZT HIER BERATEN LASSEN](#)



www.vp-finance.de

Objektnummer: 25432211 - 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: 25432211 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus wird Ihnen von Von Poll Immobilien präsentiert und besticht durch seine Vielseitigkeit, großzügige Raumgestaltung und moderne technische Ausstattung. Es eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen schätzen, oder für Kapitalanleger, die von der Kombination aus vermieteten Einheiten und frei verfügbaren Flächen profitieren möchten.

Im Untergeschoss des Hauses finden sich eine praktisch geschnittene Küche, ein Badezimmer sowie drei weitere Räume, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ein separater Heizungsraum sorgt für eine zentrale und effiziente Versorgung des gesamten Hauses und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Erdgeschoss empfängt die Bewohner mit einem großzügigen Flur, der den offenen Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander verbindet. Hier entsteht ein besonders heller, freundlicher Raum, der zum Wohlfühlen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche mit direktem Zugang zur Speisekammer bietet reichlich Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten und die Organisation des Haushalts. Ein Schlafzimmer auf dieser Ebene, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC runden das durchdachte Raumangebot ab und machen das Erdgeschoss zu einer perfekten Wohneinheit für Paare oder Familien.

Das erste Obergeschoss spiegelt den großzügigen Charakter des Erdgeschosses wider und bietet ebenfalls einen weitläufigen Flur, der in einen offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Die Küche mit angeschlossener Speisekammer sorgt für Komfort und Funktionalität, während zwei Schlafzimmer genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC garantieren Komfort und Flexibilität für Bewohner und Gäste gleichermaßen.

Im Dachgeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort: Drei Zimmer, eine Küche und ein weiteres Badezimmer bieten ideale Voraussetzungen für eigenständige Wohneinheiten, Homeoffice, Gästezimmer oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Highlights dieser Immobilie sind neben der attraktiven Aufteilung die vermietete Nutzfläche und zwei leerstehende Einheiten mit insgesamt etwa 200m², die entweder selbst genutzt oder vermietet werden können. Zwei Garagenstellplätze bieten sicheren und bequemen Stellplatz für Fahrzeuge. Die im Jahr 2021 installierte Photovoltaikanlage mit 7,2kWp unterstützt die nachhaltige Energieversorgung und senkt

die Betriebskosten erheblich. Die 2025 installierte, moderne Hybrid-Heizung, die Gas und Luftwärmepumpe kombiniert, sorgt für effiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung und zusätzlichen Komfort.

Dieses Haus vereint durchdachte Architektur, moderne Technik und flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet sowohl als Kapitalanlage als auch für die Eigennutzung ein Höchstmaß an Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Wohngefühl, das dieses Anwesen bietet.

Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- * vermietete Nutzfläche
- * 2 leerstehende Einheiten mit ca 100qm
- * 2 Garagenstellplätze
- * Photovoltaikanlage von 2021 mit 7,2 Kwp
- * Hybrid-Heizung Gas und Luftwärmepumpe
uvm.

Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven und ruhigen Wohnlage von Kitzingen, die eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen bietet. Trotz der ruhigen Umgebung sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erreichbar: Supermärkte, Fachgeschäfte, Banken und Apotheken sorgen für kurze Wege im Alltag, während Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen besonders familienfreundlich sind.

Die Lage besticht zudem durch ihre hervorragende Anbindung: Sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums, des Umlands und angrenzender Städte. Für Freizeit und Erholung bieten die Umgebung grüne Flächen, Parks und Spazierwege, die zu Aktivitäten an der frischen Luft einladen und gleichzeitig Ruhe und Entspannung garantieren.

Kulturelle Angebote, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in Kitzingen sind bequem erreichbar, sodass sowohl Familien als auch Berufspendler hier von der perfekten Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen profitieren. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine harmonische Nachbarschaft und ein besonders angenehmes, sicheres Umfeld aus – ideal für Menschen, die ein komfortables, ruhiges Zuhause suchen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25432211 - 97318 Kitzingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 28.08 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25432211 - 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