Kitzingen

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Kitzingen

Objektnummer: 24432118

KAUFPREIS: 373.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 243 m²

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24432118
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	373.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	138.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Charmantes Einfamilienhaus in Kitzingen – Historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort

Dieses liebevoll kernsanierte Einfamilienhaus in Kitzingen vereint das Beste aus zwei Welten: den Charakter eines historischen Gebäudes und die Vorzüge moderner Technik und Ausstattung. Der ursprüngliche Bau aus dem Jahr 1920 wurde 1979 durch einen Anbau erweitert, wodurch eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 150 Quadratmetern entstand. Auf einer Grundstücksfläche von 243 Quadratmetern bleiben keine Wünsche offen.
Im Jahr 2002 wurde die Immobilie umfassend saniert. Sämtliche Bereiche – von der Gas-Zentralheizung über die Leitungen, Fenster und Böden bis hin zu den modern ausgestatteten Bädern – wurden erneuert. Auch das Dach wurde gedämmt, was eine hervorragende Energieeffizienz garantiert. Diese sorgfältige Renovierung verleiht dem Haus nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern sorgt auch für langfristigen Komfort.

Neben den 150 Quadratmetern Wohnfläche verfügt das Haus über eine zusätzliche Nutzfläche von fast 100 Quadratmetern. Dieser Bereich kann flexibel genutzt werden: ob als Gewerbefläche, Atelier, Hobbyraum oder durch einen Ausbau als weitere Wohnfläche. Die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt und eröffnen vielfältige Perspektiven für individuelle Gestaltungswünsche.

Aufgeteilt ist das Einfamilienhaus in zwei Vollgeschosse plus zusätzlicher Nutzfläche im DG und in einem Nebengebäude. Im Erdgeschoss finden Sie das Herzstück das Hauses. Ein großer offener Wohn-/ Essbereich mit Einbauküche. Hier kann sich die ganze Familie für gemütliche Stunden zusammenfinden. Ein Badezimmer mit Wanne und ein separates Gäste WC finden Sie ebenfalls auf der Etage. Ein Büro, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das aktuell als zweites Wohnzimmer genutzt wird runden den Grundriss des Erdgeschosses ab. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer. Das eine hat einen direkten Zugang zu einem kleinen Badezimmer mit WC und Dusche. Das andere verfügt über ein Ankleidezimmer. Zudem hat man Zugang zur geräumigen Terrasse.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die Nutzfläche darstellen.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Geschichte suchen, das gleichzeitig den Komfort eines Neubaus bietet. Hier wird Wohnen zum Genuss – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt vorzustellen!

Besonderes Highlight: Flexible Erwerbsoption
Neben dem klassischen Gesamtverkauf besteht die Möglichkeit, die Immobilie zu teilen. Die aktuellen Eigentümer planen, den hinteren Grundstücksteil künftig selbst zu nutzen und dort ein eigenes Wohnkonzept zu realisieren. Dadurch ergibt sich für Käufer die attraktive Chance, den vorderen Teil der Immobilie zu einem reduzierten Kaufpreis zu erwerben – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine preislich interessante Einstiegsmöglichkeit suchen.

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
*** sehr zentrale Lage**
*** Einkaufsmärkte in direkter Nähe**
*** große Wohnfläche**
*** helle Räume**
*** Einbauküche**
*** Kernsanierung im Jahr 2002**
*** durchgeführte Renovierungen:**
*** Heizung**
*** Böden**
*** Leitungen**
*** Bäder**
*** verputzt**
*** Dach Innendämmung**
*** flexible Erwerbsoption- es kann geteilt werden und nur die Hauptimmobilie zu einem attraktiven Preis erworben werden**

Objektnummer: 24432118 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bietet der Main mit neu gestalteter Uferpromenade und einer ausgedehnten Freizeitanlage ideale Voraussetzungen. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Rathaus und der Falterturm von 1496.

Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Vom Park-and-Ride-Bahnhof in Kitzingen aus ist man in ca. 20 Minuten in Würzburg und in ca. 50 Minuten in Nürnberg.

Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden.
Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule.

Objektnummer: 24432118 - 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: 24432118 - 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