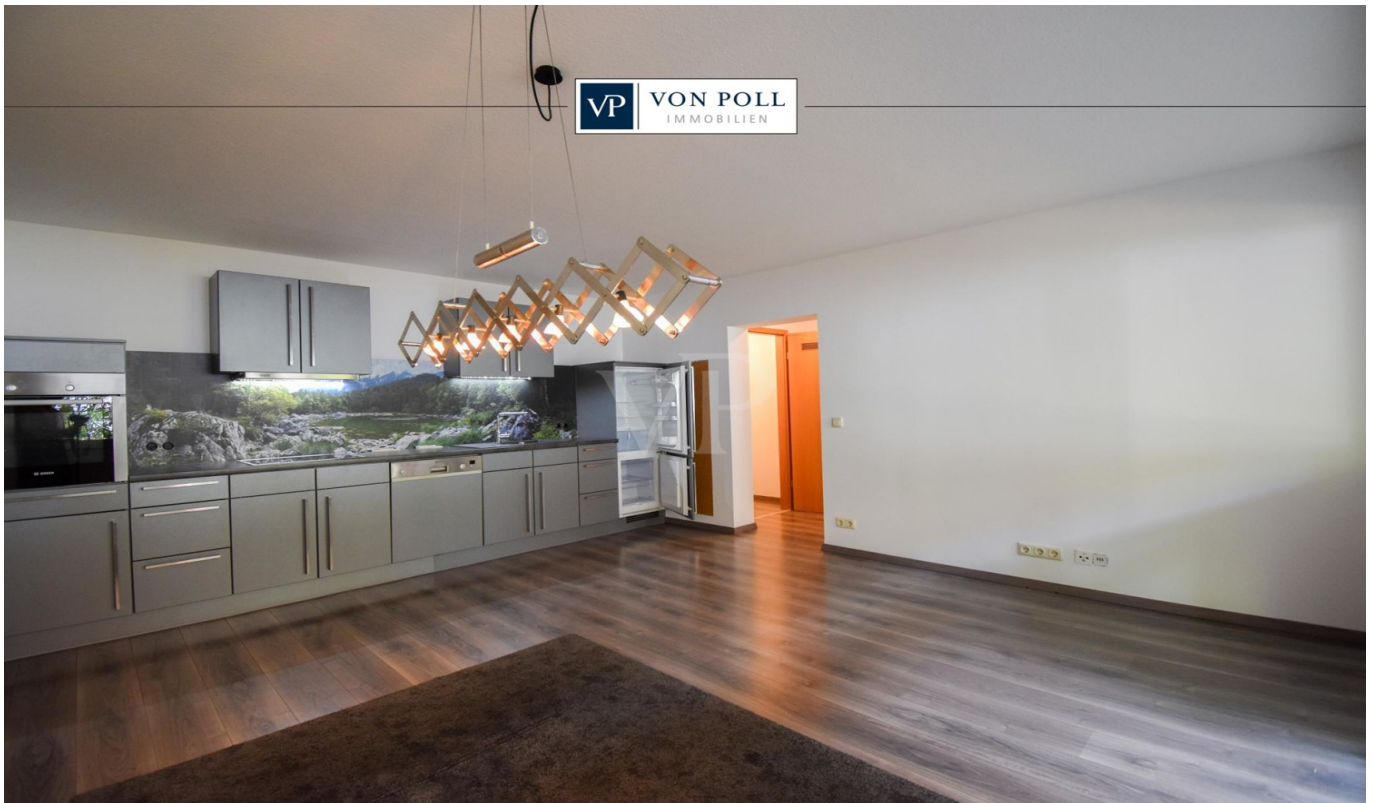


Kitzingen

Attraktive 2-Zimmer Wohnung in Innenstadtlage von Kitzingen

Objektnummer: 25432109



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25432109 - 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: 25432109 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25432109
Wohnfläche	ca. 66 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Souterrain
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25432109 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25432109 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25432109 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432109 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25432109 - 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



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



Objektnummer: 25432109 - 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: 25432109 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Attraktive 2- Zimmer Wohnung mit Terrasse in Kitzingen

Diese ca. 66?Quadratmeter große Eigentumswohnung liegt im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1997 und bietet durch ihre ruhige Innenstadtlage urbanes Wohnen mit hohem Komfort. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien und überzeugt durch ihren funktionalen Schnitt sowie durchdachte Ausstattung.

Der Wohnbereich umfasst ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein zweites Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die zur Wohnung gehörende Terrasse – ein geschützter Rückzugsort, der auch im Souterrain angenehme Aufenthaltsqualität bietet.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche, was den täglichen Komfort zusätzlich erhöht. Frisch gestrichene Wände und neue Bodenbeläge sorgen für ein modernes, gepflegtes Wohngefühl – die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, über den Sie das Gebäude direkt erreichen – so ist komfortables und wettergeschütztes Parken jederzeit möglich. Ein kleiner Aufzug für den Warentransport erleichtert zusätzlich den Alltag und ist besonders praktisch beim Tragen von Einkäufen oder Getränkekisten.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil und einen Fahrradraum außerhalb der Wohnung. Das Haus ist solide gebaut, wird laufend instand gehalten und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Die Innenstadtlage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, der Bahnhof sowie das Mainufer sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung ruhig und geschützt – eine seltene Kombination, die den Wohnwert deutlich steigert.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit in zentraler Lage von Kitzingen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25432109 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- * gute Aufteilung
- * großzügige Helle Räume
- * Neue Böden
- * Terrasse
- * Kellerabteil
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Fahrradraum

Objektnummer: 25432109 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Diese Wohnung attraktive Wohneinheit befindet sich in direkter Innenstadtlage von Kitzingen.

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch 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.

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: 25432109 - 97318 Kitzingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25432109 - 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