

Kitzingen

# 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in der Kitzinger Innenstadt

Objektnummer: 26432104



MIETPREIS: 700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

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

**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26432104</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 88 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>700 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>220 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas schwer</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>14.04.2029</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>123.00 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1965</b>

Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## **Ein erster Eindruck**

**4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in der Kitzinger Innenstadt**

**Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und zwei Balkone mit Süd- und Nordausrichtung. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Die Wohnung liegt in zentraler Lage von Kitzingen und bietet zugleich ein angenehmes Wohnumfeld innerhalb einer ruhigen Eigentümergemeinschaft.**

**Zur Verfügung stehen ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein separates Büro sowie ein Esszimmer mit angrenzender Küche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zwei praktische Abstellbereiche innerhalb der Wohnung schaffen zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone: Der Südbalkon mit elektrischer Markise lädt zu sonnigen Stunden ein, während der Nordbalkon an warmen Tagen eine angenehm schattige Alternative bietet.**

**Ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Dachbodenabteil gehören ebenfalls zur Wohnung. Die vorhandene Einbauküche kann vom Vormieter für übernommen werden. Die Ablösesumme für die Küche, Markise und Badezimmerregale und -Möbel beträgt 1.300€.**

**Eine attraktive Wohnung für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe, funktionaler Raumaufteilung und praktischen Nebenflächen verbinden möchten.**

**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## **Ausstattung und Details**

### **HIGHLIGHTS**

- \* **2 Balkone (Nord & Südseite)**
- \* **Keller & Dachbodenabteil**
- \* **helle Räume**
- \* **offene Küche mit Essbereich**
- \* **gute Raumaufteilung**
- \* **zentrale Lage in Kitzingen**
- \* **ruhige Eigentümergemeinschaft**

**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## **Alles zum Standort**

**In renommierter Lage in Franken direkt am Main befindet sich die Kreisstadt Kitzingen.**

**Die familienfreundliche Stadt am Fluss ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt. Die malerische Altstadt Kitzingens lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496. Das gesamte Kitzinger Umland bietet mit den Weinbergen und dem Main aktive Naturerholung für Wassersportler, Wanderer und Radfahrer.**

**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.**

**Die Universitätsstadt Würzburg ist nur 15 Minuten entfernt.**

**Objektnummer: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26432104 - 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](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**