

Kitzingen

# Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnanlage – sofort verfügbar

**Objektnummer: 26432203**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KI-basiertes Homestaging

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26432203 - 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: 26432203 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26432203	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 1,25 % (+ MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1951		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2022
		Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	105.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie

VP VON POLL  
FINANCE

**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

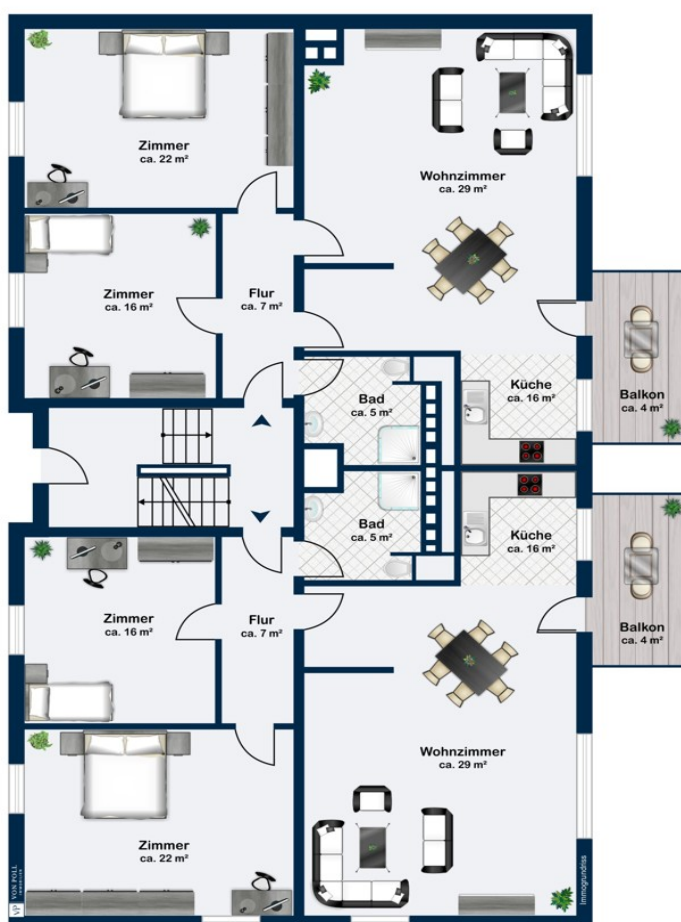


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 26432203 - 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: 26432203 - 97318 Kitzingen**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen eine modern sanierte Wohnung im ersten Obergeschoss mit Balkon in der beliebten Wohnanlage Marshall Heights in Kitzingen an.

Die attraktive Drei-Zimmer-Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Parteien auf einem Grundstück von rund 1.150 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche umfasst etwa 99 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Vom Balkon aus genießen Sie einen schönen Ausblick – hier ist zudem eine 600-Watt-Photovoltaikanlage installiert. Ein Kellerabteil und ein Stellplatz direkt vor dem Gebäude runden das Angebot ab.

Das Wohnhaus, ursprünglich im Jahr 1951 erbaut, wurde 2022 umfassend modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem eine neue Heizungsanlage eingebaut, Parkett- und Fliesenböden verlegt sowie Teile der Elektrik erneuert. Das gesamte Objekt präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand, sodass aktuell kein weiterer Sanierungsbedarf besteht.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich ideal als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf.

Gerne informieren wir Sie ausführlich über dieses attraktive Anlageobjekt und vereinbaren bei Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen**

## Ausstattung und Details

Highlights:

- \* Zwei Schlafzimmer
- \* Neues Badezimmer
- \* Parkettböden
- \* 600W Balkon-Photovoltaikanlage
- \* Moderne Wohnsiedlung
- \* Gute Infrastruktur

**Objektnummer: 26432203 - 97318 Kitzingen**

## Alles zum Standort

Die Marshall Heights sind ein weitläufiger, grüner Stadtteil, mit hoher Lebensqualität, gelegen auf der Flurlage Sonnenhügel in Kitzingen. Der Blick von dieser einmaligen Wohnsiedlung schweift weit über Kitzingen bis hin zum Schwanberg.

Auf 32 Hektar mit mehr als 700 Wohneinheiten bietet der Stadtteil Marshall Heights der Stadt Kitzingen neue Möglichkeiten. Neben 103 Texashäusern befinden sich auch 30 Wohnblocks in der ehemaligen Kaserne.

Auf einer Anhöhe gelegen sind die Marshall Heights verkehrstechnisch optimal vernetzt mit der Region Mainfranken. Die Zufahrt in die Marshall Heights erfolgt über die Bundesstraße 8. Nach Würzburg sind es mit dem PKW nur 15 Minuten. Aber auch Kitzingen bietet alle Vorzüge einer Kreisstadt.

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: 26432203 - 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: 26432203 - 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](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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