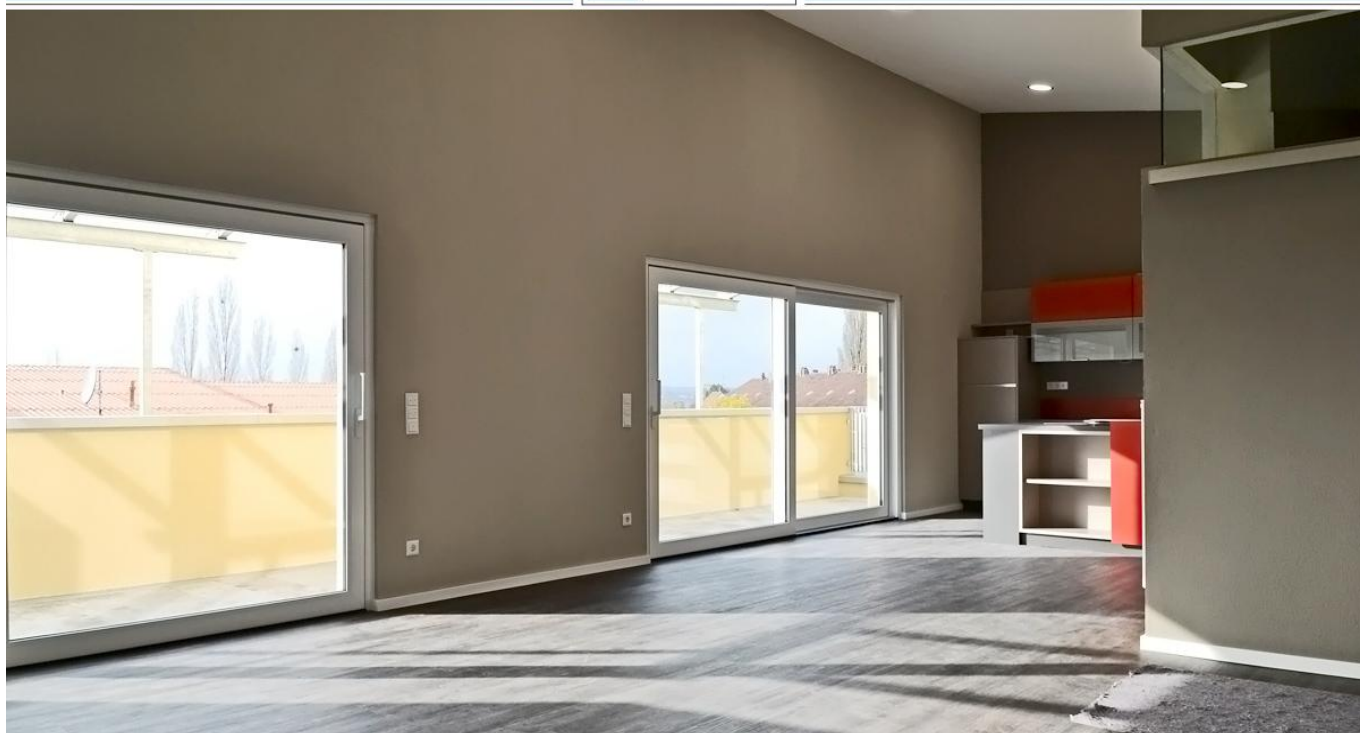


Kitzingen / Siedlung

Très chic - Neuwertige Wohnung in Kitzingen, ganz oben

Objektnummer: 26432606



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,97 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

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

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Auf einen Blick

Objektnummer	26432606
Wohnfläche	ca. 113,97 m²
Etage	4
Zimmer	3.5
Baujahr	2014

Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	03.10.2026

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



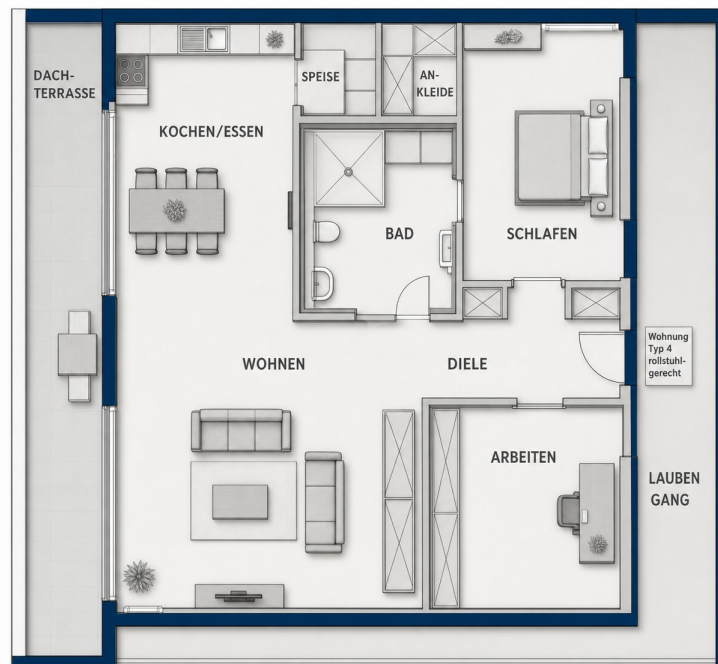
Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Die Immobilie



Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

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: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Ein erster Eindruck

Moderner Zeitgeist...

Diese exklusive Penthouse-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2014 errichteten Gebäude und vereint modernste Wohnstandards mit einer attraktiven Wohnfläche von ca. 114 m². Die großzügig bemessene Wohnung bietet 3,5 Zimmer und eignet sich dadurch sowohl für Paare als auch für Singles oder kleine Familien, die Wert auf ein zeitgemäßes und komfortables Zuhause legen.

Die Wohnung ist barrierefrei und über einen Aufzug erreichbar

Beim Betreten dieses Refugiums spüren Sie sofort das angenehme Raumgefühl, welches durch die Größe und Offenheit der Räumlichkeiten unterstrichen wird.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viele Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung, große Fensterflächen sorgen für eine ausgezeichnete Belichtung und sorgen zu jeder Tageszeit für eine angenehme Atmosphäre.

Diese Wohnung, ganz oben, überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus Funktionalität und gestalterischem Anspruch, Dank des modernen Baujahrs erfüllt das Objekt zeitgemäße Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Sollte Ihnen die Wohnfläche womöglich nicht genügen...unmittelbar daneben können Sie weitere 56 qm dazu erwerben - beide Einheiten miteinander verbinden, eine geniale Option.

Das 2014 erbaute Gebäude überzeugt durch eine moderne Architektur und entspricht heutigen Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit. Die durchdachte Planung schafft ein angenehmes Wohnumfeld und ein zeitgemäßes Raumkonzept.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gern für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, die Nettomiete beträgt 13.200 € p.A.

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Ausstattung und Details

- * Garage, im KP enthalten
- * moderne Küche, im KP inbegriffen
- * Waschmaschinenanschluß im Badezimmer
- * Balkon, südlich ausgerichtet
- * Rollos
- * Kellerabteil
- * gemeinsamer Fahrradkeller
- * Vinylböden
- * 16 Wohnungen insgesamt im Objekt
- * Aufzug (barrierefreier Zugang zur Wohnung)
- * Raumhöhe teilweise bis zu 4,50 m Höhe
- * Solarthermie am Haus zur Heizungsunterstützung

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Alles zum Standort

Kitzingen besticht als stabile und lebenswerte Kreisstadt in Unterfranken, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die neben einer guten medizinischen Grundversorgung auch ein ausgewogenes Bildungsangebot umfasst. Die verkehrsgünstige Lage am Main sowie die Nähe zu Würzburg machen Kitzingen zu einem attraktiven Standort für Pendler und stärken die Nachfrage nach Wohnraum. Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit einer stabilen bis leicht steigenden Wertentwicklung unterstreichen das Potenzial für langfristige Kapitalerhaltung und Wertsteigerung in diesem beliebten fränkischen Weinbaugebiet.

Die gute, aber auch ruhige Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an vielfältige Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten - die Bushaltestelle befindet nahezu vor der Haustüre...

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem zu erreichen. Auch gastronomisch präsentiert sich Kitzingen mit einer Auswahl an Restaurants und Cafés, die von traditioneller fränkischer Küche bis zu modernen Bars reichen – viele davon liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bereichern das urbane Lebensgefühl. Freizeit- und Erholungsflächen, darunter mehrere Parks und Sportanlagen, sind in wenigen Minuten erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für den Investor bietet diese Lage eine stabile Nachfrage durch eine familien- und seniorenfreundliche Bevölkerung sowie eine verlässliche Mietnachfrage, getragen von der Kreisstadtfunktion und der wirtschaftlichen Diversität der Region. Die kontinuierliche, moderate Wertentwicklung und die begrenzten Baulandreserven schaffen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sicherheit und Wachstumspotenzial. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit der attraktiven Lage und dem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeit, macht Kitzingen zu einem zukunftssicheren Investmentstandort mit nachhaltiger Wertstabilität.

Objektnummer: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

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