

Kitzingen

7 modernisierte Wohneinheiten im Erstbezug - Kaufpreise: zw. 176.600€ - 196.500€.

Objektnummer: 26432223



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59,54 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26432223 - 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: 26432223 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432223
Wohnfläche	ca. 59,54 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	173.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.06.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



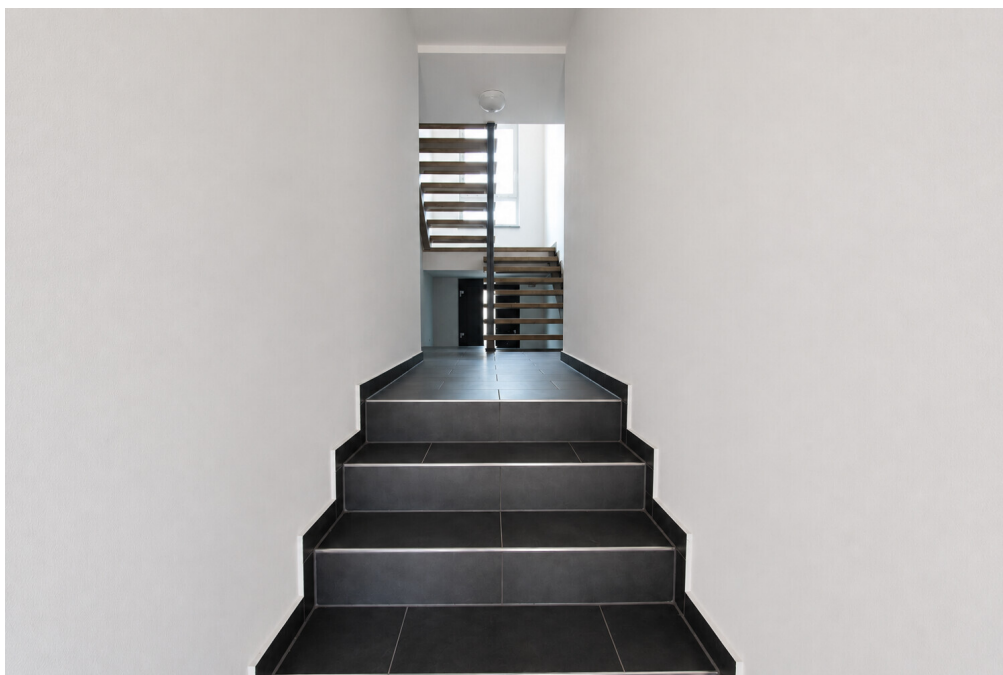
Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



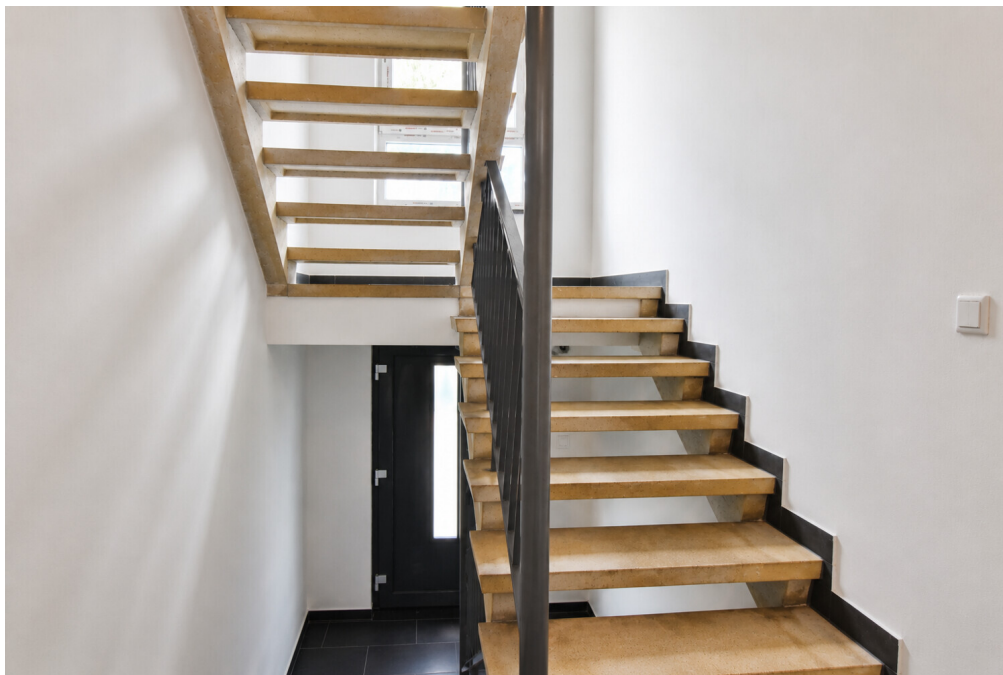
Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432223 - 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

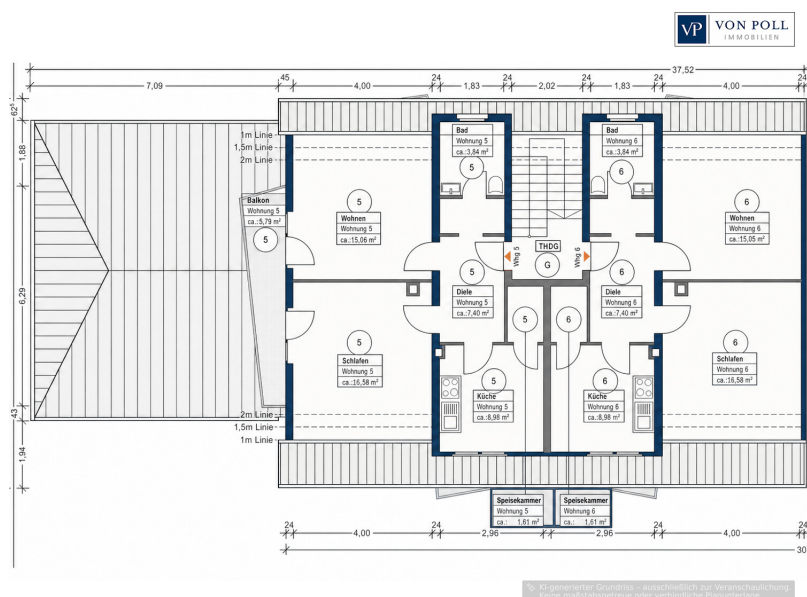


Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



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: 26432223 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen diese attraktive Investitionsmöglichkeit präsentieren zu dürfen. Zum Verkauf stehen insgesamt sieben umfassend modernisierte Wohneinheiten in gefragter Lage, die durch eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugen. Die Wohnungen werden im Erstbezug nach ausführlicher Sanierung angeboten.

Innerhalb der Wohnung wurden folgende Arbeiten durchgeführt und bereits vollständig abgeschlossen:

Erneuerung der Elektrik in der Wohnung
Erneuerung des Badezimmers einschließlich neuer Dusche, neuem WC und Waschbecken sowie Fliesenarbeiten
Erneuerung des Bodenbelags durch Klickvinyl
Erneuerung der Heizungsleitungen und Heizkörper innerhalb der Wohnung
Spachtel- und Verputzarbeiten an den Wänden
Maler- und Streicharbeiten

Darüber hinaus wurden am Gebäude bereits folgende Maßnahmen durchgeführt:

Anbringung einer ca. 16 cm starken Fassadendämmung
Erneuerung der Elektrik im Haus
Fliesen der Balkone sowie Erneuerung der Balkonverkleidungen
Erneuerung der Warm- und Kaltwasserleitungen im Haus

Durch die ausführlich durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen präsentieren sich die Wohnungen in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand. Die neuen Klick-Vinylböden verleihen den Wohnräumen eine moderne und zugleich pflegeleichte Atmosphäre. Die durchdachten Grundrisse sorgen für eine optimale Raumnutzung und sprechen sowohl Eigennutzer als auch Mieter gleichermaßen an.

Die hellen Wohnbereiche überzeugen durch ihre freundliche Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die modern ausgestatteten Badezimmer verfügen über neue Duschen, WCs und Waschbecken sowie zeitgemäße Fliesenarbeiten.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenbereiche: Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen eigenen Gartenanteil sowie zwei Balkone. Die Wohnungen in den Obergeschossen bieten jeweils zwei Balkone, die zusätzlichen

Wohnkomfort und attraktive Rückzugsmöglichkeiten im Freien schaffen. Die Dachgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen Balkon und überzeugen durch ihren besonderen Charme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem hochwertigen und gepflegten Zustand. Beheizt werden die Wohnungen über eine Gas-Zentralheizung, wobei die Heizungsleitungen und Heizkörper innerhalb der Wohnungen erneuert wurden. Die bereits erfolgte Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Warm- und Kaltwasserleitungen im Haus ergänzen die umfangreichen durchgeführten Maßnahmen am Gebäude.

Die gute Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hohen Alltagstauglichkeit und bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Dieses Immobilienangebot eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die in sechs modernisierte und unmittelbar nach der Sanierung bezugsfertige Wohneinheiten investieren möchten. Die Kombination aus ausführlich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, moderner Ausstattung, attraktiven Außenflächen und gefragter Lage bietet hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Kapitalanlage.

Die Kaufpreise liegen bei ca. 3.300 € pro Quadratmeter. Die einzelnen Kaufpreise bewegen sich zwischen 176.600€ - 196.500€.

Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS

- Kaufpreise bewegen sich zwischen 176.600€ - 196.500€.
 - Kaufpreise ca. 3300€ auf den Quadratmeter
 - zwischen 53,5m² - 59,5m²
 - kernsaniert
 - Gartennutzung
 - Balkon
 - Gas - Zentralheizung
 - gute Lage
- uvm.

Objektnummer: 26432223 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kitzingen, einer charmanten Kreisstadt im unterfränkischen Maindreieck. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus.

Das direkte Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet eine entspannte, angenehme Nachbarschaft mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich sehr vorteilhaft. Der Bahnhof von Kitzingen ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere in Richtung Würzburg und Nürnberg, wodurch sich die Lage auch für Pendler als interessant erweist. Darüber hinaus besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Stadt Kitzingen selbst überzeugt durch ihren historischen Charme, eine gepflegte Altstadt sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Main und die umliegenden Weinberge laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und tragen zur hohen Lebensqualität der Region bei.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

Objektnummer: 26432223 - 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 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: 26432223 - 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