

**Kitzingen**

# Exklusives Einfamilienhaus mit unverbaubarem Ausblick in begehrter Lage

**Property ID: 26432208**



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

**PURCHASE PRICE: 870.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 959 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## At a glance

Property ID	26432208	Purchase Price	870.000 EUR
Living Space	ca. 156,36 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2000		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## The property



**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](http://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](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)







## 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.

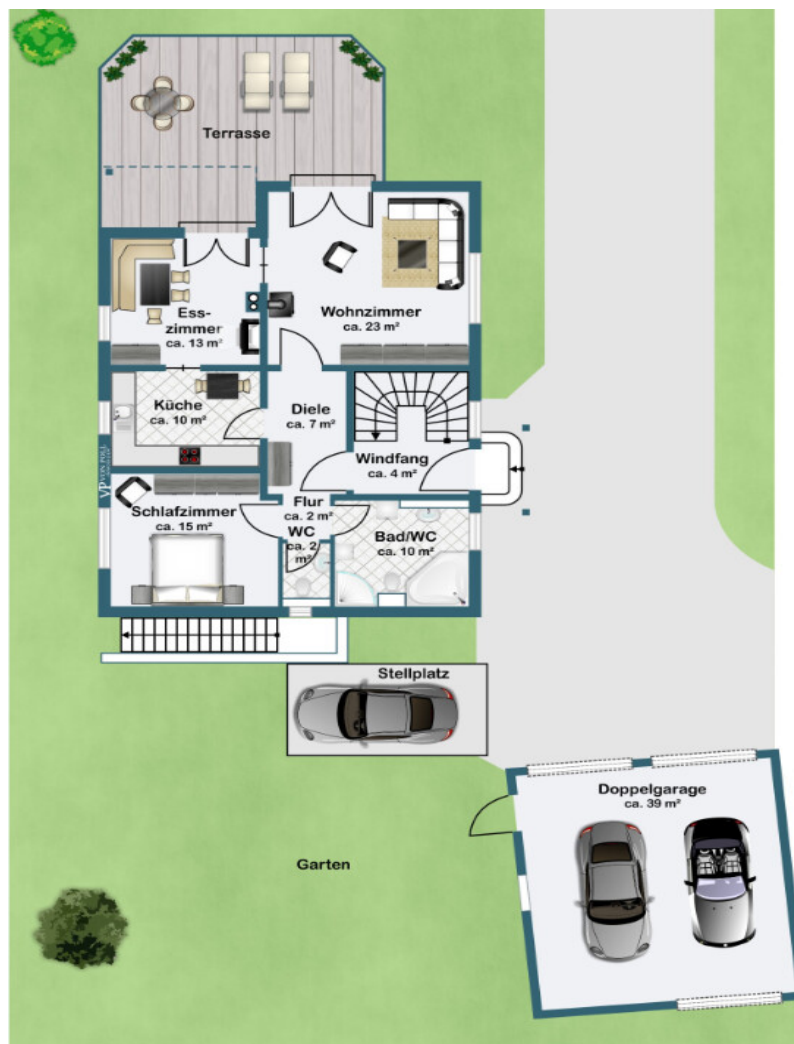
JETZT BERATEN LASSEN

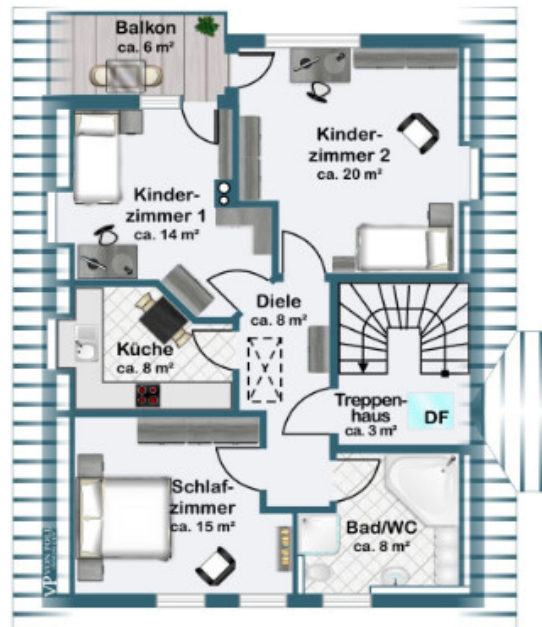


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen**

## A first impression

Von Poll Immobilien Kitzingen präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche und großzügig geschnittene Immobilie in bester Lage, die durch ihre hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ihr besonders angenehmes Wohnambiente überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der in einen zentralen Flur übergeht und von dem aus sämtliche Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Der offen gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück dieser Etage und beeindruckt durch seine Großzügigkeit sowie den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem weitläufigen Garten mit unverbaubarem Ausblick. Das angrenzende Esszimmer verbindet sich harmonisch mit der Küche und sorgt so für kurze Wege und ein komfortables Miteinander im Alltag. Ein zusätzliches Gästezimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, während das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC den Wohnkomfort auf dieser Ebene perfekt abrunden.

Im Dachgeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort. Ein zentraler Flur erschließt alle Bereiche und führt unter anderem in ein helles Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Balkon sowie in ein großzügiges Büro, das ebenfalls über einen Balkonzugang verfügt und sich ideal für das Arbeiten im Homeoffice eignet. Ergänzt wird diese Etage durch eine weitere Küche, ein komfortables Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben und auch mehrere Wohnkonzepte denkbar sind.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen wertvollen Raum und überzeugt durch seine Funktionalität. Neben einer praktischen Waschküche und einem Heizraum

stehen ein großzügiger Hobbyraum sowie zwei weitere Abstellräume zur Verfügung, die viel Platz für Lagerung, Freizeit oder individuelle Bedürfnisse bieten.

Die Immobilie besticht insgesamt durch ihre großzügigen, lichtdurchfluteten Räume, ein durchdachtes Wohnkonzept sowie eine hochwertige Ausstattung mit zwei Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC. Insgesamt drei Schlafzimmer sowie die vielseitig nutzbaren Wohn- und Arbeitsbereiche machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien oder anspruchsvolle Käufer mit Platzbedarf. Der große Garten, der unverbaubare Ausblick sowie zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie zusätzlich.

Der Energieausweis ist in Erstellung und liegt bei Besichtigung vor!

Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

**Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen**

## Details of amenities

### HIGHLIGHTS:

- \* großzügige Räume
  - \* Helle Räume
  - \* 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
  - \* Gäste WC
  - \* 3 Schlafzimmer
  - \* unverbaubarer Ausblick
  - \* beste Lage
  - \* 2 Garagen + Stellplätze
  - \* großer Garten
- uvm.

**Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten und ruhigen Wohnlage innerhalb einer gewachsenen Wohngegend, die durch ihre angenehme Nachbarschaft und ihr gepflegtes Umfeld überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern und vermittelt ein harmonisches und familienfreundliches Wohngefühl.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass auch ohne Auto eine flexible Mobilität gewährleistet ist. Gleichzeitig besteht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen, wodurch sich die Lage ebenfalls für Berufspendler ideal eignet.

Die nahegelegenen Grünflächen und Erholungsgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Insgesamt verbindet diese Wohnlage eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und einer hohen Lebensqualität in einem attraktiven Umfeld.

**Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26432208 - 97318 Kitzingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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