

Kitzingen

Bright 3-room apartment in a quiet residential complex – available immediately

Property ID: 25432209

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



AI-basiertes Homestaging

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25432209 - 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: 25432209 - 97318 Kitzingen

At a glance

Property ID	25432209	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 99 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 1,25 % (+ MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	3	Condition of property	Renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 3 m ²
Year of construction	1951	Equipment	Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	105.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.03.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL

IMMOBILIEN®



AI-basiertes Homestaging



Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

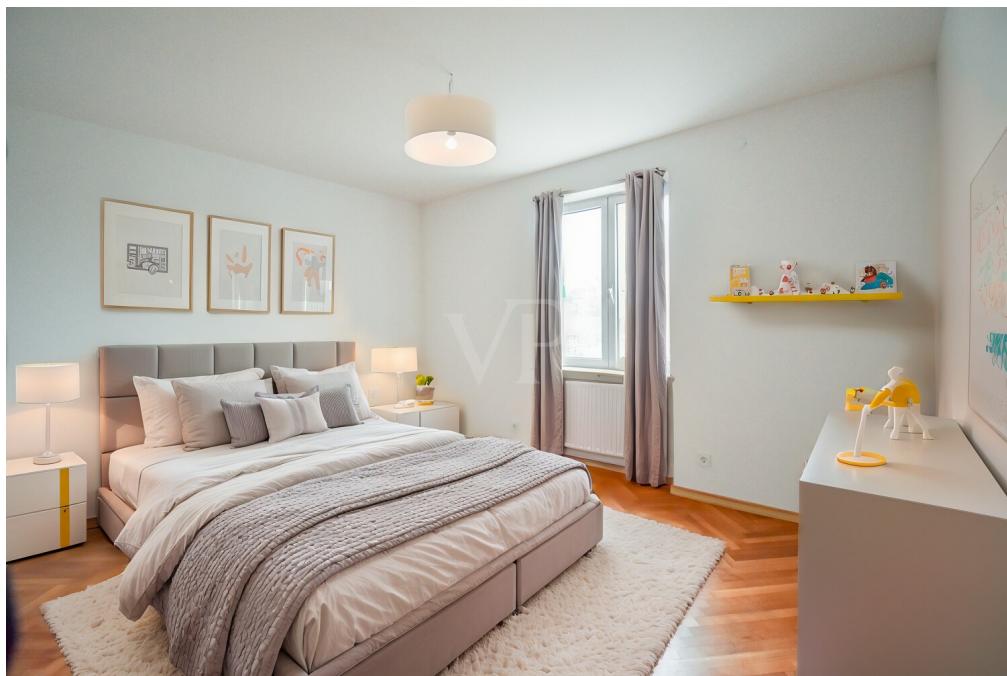
The property



❖ KI-basiertes Homestaging

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

The property



KI-basiertes Homestaging

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

The property

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

The property

**IHRE POLE-POSITION
FÜR DIE NÄCHSTE
BESICHTIGUNG**

**MIT IHREM PERSÖNLICHEN
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

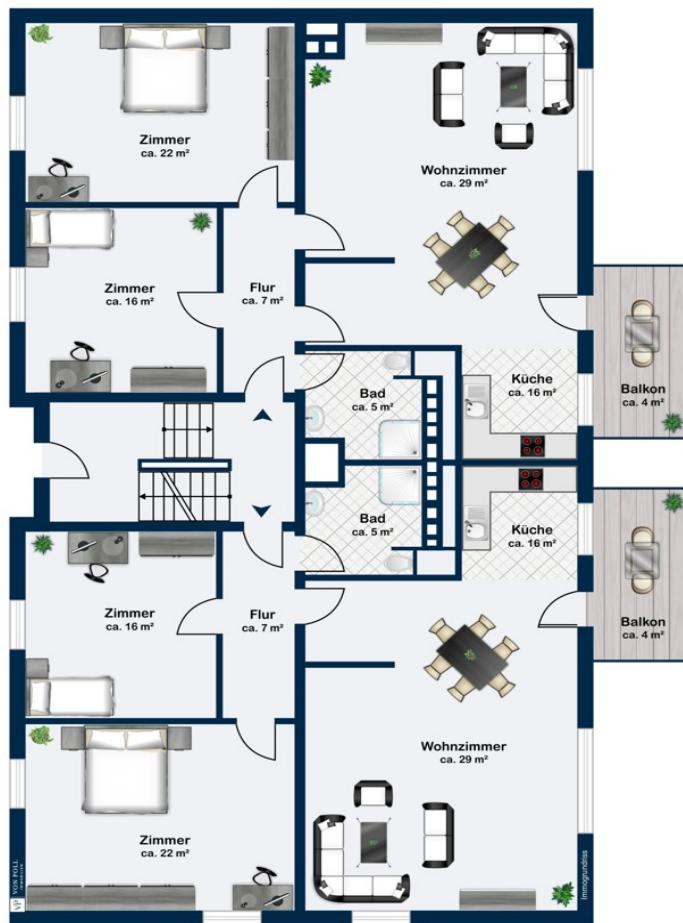
www.vp-finance.de

VP VON POLL
FINANCE®



Property ID: 25432209 - 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: 25432209 - 97318 Kitzingen

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen eine modern sanierte Wohnung im dritten 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 m². Die Wohnfläche umfasst etwa 98 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumauflteilung: Ein großzügiges, lichtdurchflutes 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.

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

Details of amenities

Highlights:

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

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

All about the location

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.

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 105.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25432209 - 97318 Kitzingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com