

**Kitzingen**

# Wohnen im Herzen von Kitzingen – Ihr neues Zuhause mit Wohlgefühlcharakter

**Property ID: 26432010**



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

**RENT PRICE: 610 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen

## At a glance

Property ID	26432010	Rent price	610 EUR
Living Space	ca. 65 m <sup>2</sup>	Additional costs	200 EUR
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1964		

Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	174.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.06.2029	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen

## The property



Property ID: 26432010 - 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)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



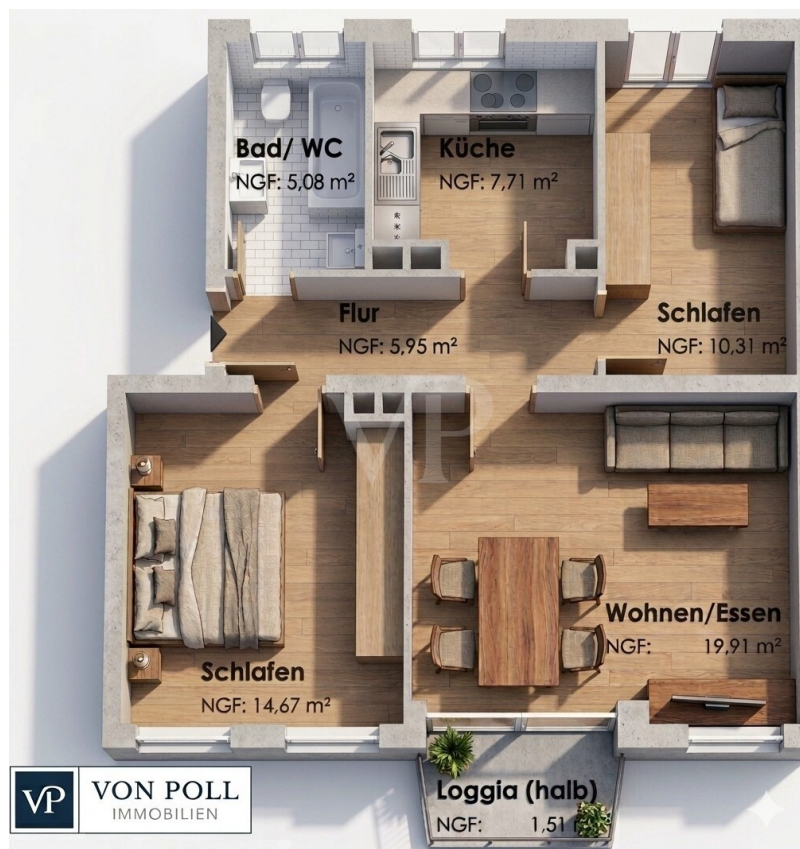
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiemanagement  
03/2025  
faz marktglaube-vorreiter

Property ID: 26432010 - 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: 26432010 - 97318 Kitzingen**

## A first impression

In bester Innenstadtlage von Kitzingen erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, die modernes Design mit einer erstklassigen Raumaufteilung verbindet. Schon beim Betreten der Wohnung besticht der helle Bodenbelag, der sich einheitlich durch den Flur, die großzügigen Wohnräume und die Küche zieht und so ein besonders harmonisches und warmes Ambiente schafft. Das Badezimmer bildet dazu einen frischen Kontrast und präsentiert sich mit weißen Fliesen sowie einer einladenden Badewanne.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der direkt an die gemütliche Loggia grenzt, der ideale Ort, um den Feierabend im Freien zu genießen. Die angrenzende Küche ist bereits funktional ausgestattet und verfügt über einen Herd, einen Backofen sowie einen Geschirrspüler. Diese Einbauten können gegen eine faire Ablöse von 400 € vom Vormieter übernommen werden; lediglich ein eigener Kühlschrank müsste mitgebracht werden. Mit zwei separaten Schlafzimmern bietet das Objekt die optimale Größe für Singles, Paare oder kleine Familien mit einem Kind.

Die Lage könnte zentraler kaum sein: Mitten im Herzen von Kitzingen gelegen, erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß. Während zur Wohnung kein privater Parkplatz gehört, punktet das Objekt mit einem praktischen, eigenen Kellerabteil und einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der Raum für Entspannung im Grünen bietet.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Haustiere in dieser Wohnung nicht erwünscht sind. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage

einer vollständigen Selbstauskunft vergeben werden können. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie bei einem persönlichen Termin vorstellen zu dürfen.

**Property ID: 26432010 - 97318 Kitzingen**

## All about the location

Kitzingen, eingebettet im malerischen Herzen der fränkischen Weinregion, überzeugt als mittelgroße Stadt mit rund 21.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von historischer Tradition und moderner Lebensqualität. Die Stadt bietet eine stabile wirtschaftliche Basis, geprägt vom Weinbau und Handel, und besticht durch eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von liebevoll sanierten Fachwerkhäusern bis hin zu eleganten Villen reicht. Diese Kombination aus kulturellem Erbe und zeitgemäßer Infrastruktur schafft ein sicheres und lebenswertes Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen.

Das lebendige Zentrum von Kitzingen präsentiert sich als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Geborgenheit spürbar sind. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Sicherheit und einem freundlichen Miteinander geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die fußläufig erreichbaren Parks bieten Raum für Erholung und gemeinsames Erleben, während vielfältige Sportmöglichkeiten in wenigen Gehminuten zur Verfügung stehen und so eine ausgewogene Balance zwischen Ruhe und Bewegung ermöglichen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur, die in nur etwa fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist. Von liebevollen Kindergärten über renommierte Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule – hier werden Kinder und Jugendliche in einem fördernden und sicheren Umfeld bestens betreut und gefördert. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Klinikum Kitzinger Land ebenfalls optimal gewährleistet, sodass das Wohl der ganzen Familie jederzeit gesichert ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von kleinen Wohlfühlloasen bis hin

zu großen Supermärkten, sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in nur wenigen Gehminuten und dem Bahnhof Kitzingen in etwa acht Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Mobilität und erleichtert den Zugang zu umliegenden Städten und Freizeitangeboten.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Kitzingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in die traditionsreiche und zugleich zukunftsorientierte Atmosphäre dieser charmanten Stadt.

**Property ID: 26432010 - 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)