

Kitzingen

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Stadtmitte Kitzingen

Property ID: 26432219



PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,6 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 125 m²

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

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

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

At a glance

Property ID	26432219
Living Space	ca. 156,6 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1961

Purchase Price	299.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

Energy Data

Type of heating **Single-storey heating system**

Power Source **Gas**

Energy Certificate **Legally not required**

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 26432219 - 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

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.



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiengestaltung
03/2025
für neustadt-an-der-aisch

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

A first impression

Dieses im Jahr 1961 errichtete Mehrfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 156,6 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 125 m² eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer und Investoren.

Das Haus besteht aus insgesamt drei separaten Mieteinheiten. Zwei davon sind derzeit zuverlässig vermietet, während die dritte Einheit aktuell leersteht und somit flexibel nach Ihren Vorstellungen genutzt oder neu vermietet werden kann. Dies bietet die Gelegenheit, zusätzliche Einnahmen zu generieren oder eigenen Wohnraum zu realisieren. Der jährliche Rohertrag aus den bestehenden Mietverhältnissen liegt zurzeit, bei zwei Einheiten, jährlich bei 9.442,80 €. Aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität ergeben sich zudem interessante Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Wertsteigerung.

Die Wohnung verfügt über einen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Das helle Schlafzimmer bietet eine angenehme Atmosphäre, während das geräumige Wohnzimmer viel Platz zum Wohlfühlen bietet. Die Küche verfügt zudem über einen praktischen Essbereich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss werden mit Gaseinzelöfen beheizt, während die Wohnung im ersten Obergeschoss eine Zentralheizung besitzt. Das Grundstück mit ca. 125 m² ermöglicht eine überschaubare Grundstückspflege.

Durch die bestehende Teilvermietung und die sofortige Verfügbarkeit der leer stehenden Einheit schafft dieses Mehrfamilienhaus eine solide Basis für den Einstieg in den Immobilienmarkt oder zur Erweiterung des bestehenden Portfolios. Die einfache Ausstattungsqualität ermöglicht Investoren, gezielt Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Nutzen Sie die Chance, dieses Mehrfamilienhaus mit Potenzial in gefragter, ruhiger Lage kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet.

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * drei Mieteinheiten
 - * zwei vermietete Einheiten
 - * aktueller jährlicher Rohertrag von zwei Einheiten: 9442,80€
 - * ruhige Lage
- usw.

Property ID: 26432219 - 97318 Kitzingen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in der Stadtmitte Kitzingen, einer charmanten Stadt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Städte und Gemeinden schnell erreichbar. Die Lage verbindet somit die Vorzüge einer gut angebundenen Stadt mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Property ID: 26432219 - 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 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.

Property ID: 26432219 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com