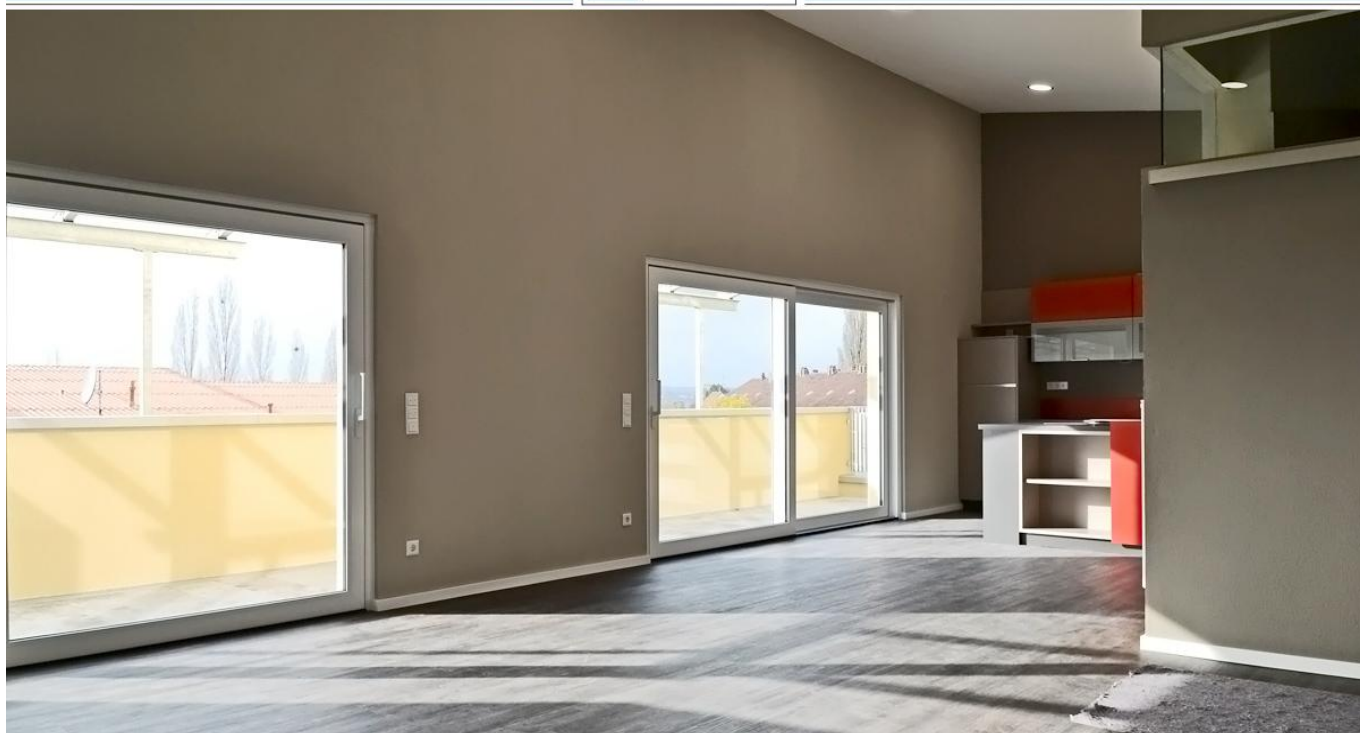


Kitzingen / Siedlung

Très chic - Neuwertige Wohnung in Kitzingen, ganz oben

Número de propiedad: 26432606



PRECIO DE COMPRA: 480.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113,97 m² • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

De un vistazo

Número de propiedad	26432606
Superficie habitable	ca. 113,97 m²
Piso	4
Habitaciones	3.5
Año de construcción	2014

Precio de compra	480.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Balcón

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Datos energéticos

Fuente de energía	madera
Certificado energético válido hasta	03.10.2026

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	72.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



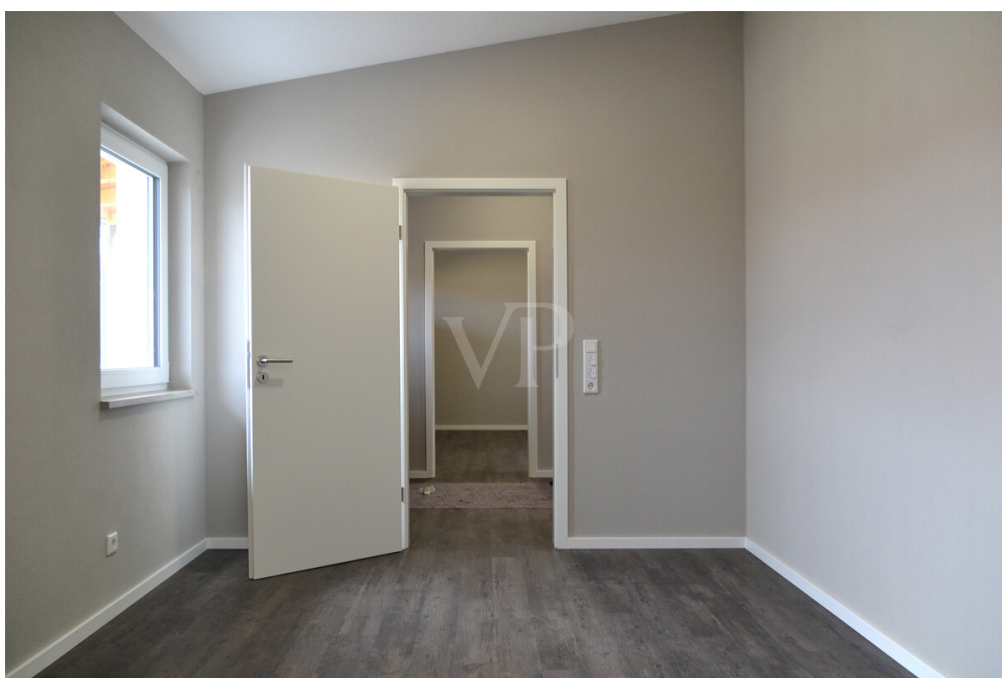
Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



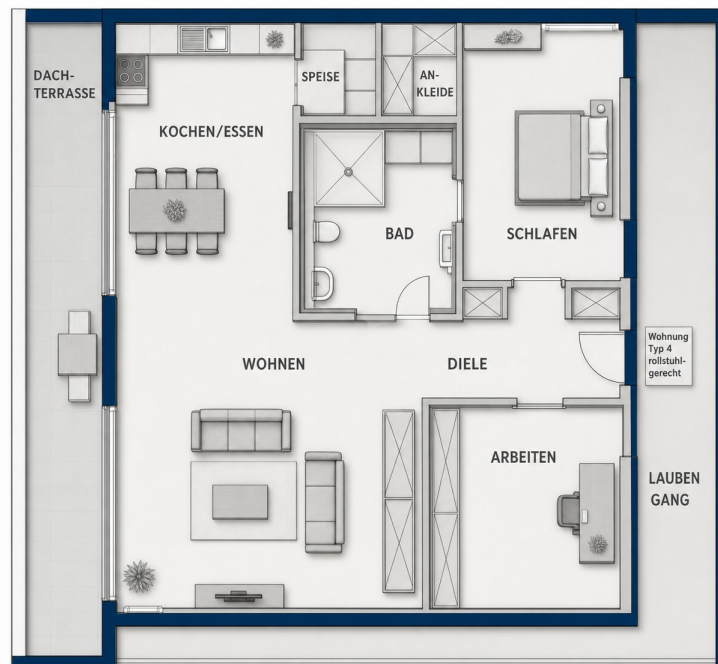
Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propiedad



Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Una primera impresión

Moderner Zeitgeist...

Diese exklusive Penthouse-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2014 errichteten Gebäude und vereint modernste Wohnstandards mit einer attraktiven Wohnfläche von ca. 114 m². Die großzügig bemessene Wohnung bietet 3,5 Zimmer und eignet sich dadurch sowohl für Paare als auch für Singles oder kleine Familien, die Wert auf ein zeitgemäßes und komfortables Zuhause legen.

Die Wohnung ist barrierefrei und über einen Aufzug erreichbar

Beim Betreten dieses Refugiums spüren Sie sofort das angenehme Raumgefühl, welches durch die Größe und Offenheit der Räumlichkeiten unterstrichen wird.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viele Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung, große Fensterflächen sorgen für eine ausgezeichnete Belichtung und sorgen zu jeder Tageszeit für eine angenehme Atmosphäre.

Diese Wohnung, ganz oben, überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus Funktionalität und gestalterischem Anspruch, Dank des modernen Baujahrs erfüllt das Objekt zeitgemäße Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Sollte Ihnen die Wohnfläche womöglich nicht genügen...unmittelbar daneben können Sie weitere 56 qm dazu erwerben - beide Einheiten miteinander verbinden, eine geniale Option.

Das 2014 erbaute Gebäude überzeugt durch eine moderne Architektur und entspricht heutigen Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit. Die durchdachte Planung schafft ein angenehmes Wohnumfeld und ein zeitgemäßes Raumkonzept.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gern für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, die Nettomiete beträgt 13.200 € p.A.

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Detalles de los servicios

- * Garage, im KP enthalten
- * moderne Küche, im KP inbegriffen
- * Waschmaschinenanschluß im Badezimmer
- * Balkon, südlich ausgerichtet
- * Rollos
- * Kellerabteil
- * gemeinsamer Fahrradkeller
- * Vinylböden
- * 16 Wohnungen insgesamt im Objekt
- * Aufzug (barrierefreier Zugang zur Wohnung)
- * Raumhöhe teilweise bis zu 4,50 m Höhe
- * Solarthermie am Haus zur Heizungsunterstützung

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Todo sobre la ubicación

Kitzingen besticht als stabile und lebenswerte Kreisstadt in Unterfranken, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die neben einer guten medizinischen Grundversorgung auch ein ausgewogenes Bildungsangebot umfasst. Die verkehrsgünstige Lage am Main sowie die Nähe zu Würzburg machen Kitzingen zu einem attraktiven Standort für Pendler und stärken die Nachfrage nach Wohnraum. Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit einer stabilen bis leicht steigenden Wertentwicklung unterstreichen das Potenzial für langfristige Kapitalerhaltung und Wertsteigerung in diesem beliebten fränkischen Weinbaugebiet.

Die gute, aber auch ruhige Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an vielfältige Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten - die Bushaltestelle befindet nahezu vor der Haustüre...

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem zu erreichen. Auch gastronomisch präsentiert sich Kitzingen mit einer Auswahl an Restaurants und Cafés, die von traditioneller fränkischer Küche bis zu modernen Bars reichen – viele davon liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bereichern das urbane Lebensgefühl. Freizeit- und Erholungsflächen, darunter mehrere Parks und Sportanlagen, sind in wenigen Minuten erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für den Investor bietet diese Lage eine stabile Nachfrage durch eine familien- und seniorenfreundliche Bevölkerung sowie eine verlässliche Mietnachfrage, getragen von der Kreisstadtfunktion und der wirtschaftlichen Diversität der Region. Die kontinuierliche, moderate Wertentwicklung und die begrenzten Baulandreserven schaffen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sicherheit und Wachstumspotenzial. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit der attraktiven Lage und dem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeit, macht Kitzingen zu einem zukunftssicheren Investmentstandort mit nachhaltiger Wertstabilität.

Número de propiedad: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com