

Kitzingen

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und moderner Energietechnik

*CODE DU BIEN: 25432211*



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

**PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25432211                      |
| Surface habitable      | ca. 207 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 8                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1972                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 725.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernisation / Rénovation   | 2025   |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 95 m²  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.01.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 28.08 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |



CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

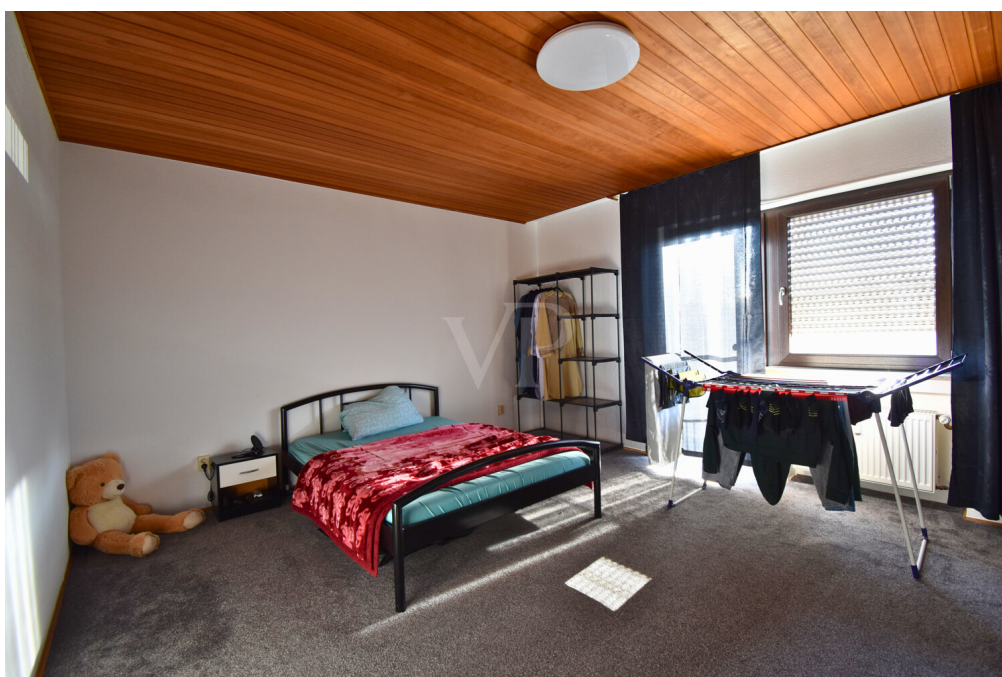
## La propriété





CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## La propriété



### 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.

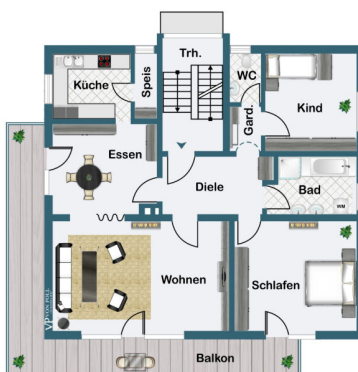
JETZT HIER BERATEN LASSEN



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

CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus wird Ihnen von Von Poll Immobilien präsentiert und besticht durch seine Vielseitigkeit, großzügige Raumgestaltung und moderne technische Ausstattung. Es eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen schätzen, oder für Kapitalanleger, die von der Kombination aus vermieteten Einheiten und frei verfügbaren Flächen profitieren möchten.

Im Untergeschoss des Hauses finden sich eine praktisch geschnittene Küche, ein Badezimmer sowie drei weitere Räume, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ein separater Heizungsraum sorgt für eine zentrale und effiziente Versorgung des gesamten Hauses und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Erdgeschoss empfängt die Bewohner mit einem großzügigen Flur, der den offenen Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander verbindet. Hier entsteht ein besonders heller, freundlicher Raum, der zum Wohlfühlen und Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche mit direktem Zugang zur Speisekammer bietet reichlich Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten und die Organisation des Haushalts. Ein Schlafzimmer auf dieser Ebene, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC runden das durchdachte Raumangebot ab und machen das Erdgeschoss zu einer perfekten Wohneinheit für Paare oder Familien.

Das erste Obergeschoss spiegelt den großzügigen Charakter des Erdgeschosses wider und bietet ebenfalls einen weitläufigen Flur, der in einen offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Die Küche mit angeschlossener Speisekammer sorgt für Komfort und Funktionalität, während zwei Schlafzimmer genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein separates Gäste-WC garantieren Komfort und Flexibilität für Bewohner und Gäste gleichermaßen.

Im Dachgeschoss setzt sich das durchdachte Raumkonzept fort: Drei Zimmer, eine Küche und ein weiteres Badezimmer bieten ideale Voraussetzungen für eigenständige Wohneinheiten, Homeoffice, Gästezimmer oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Besondere Highlights dieser Immobilie sind neben der attraktiven Aufteilung die vermietete Nutzfläche und zwei leerstehende Einheiten mit insgesamt etwa 200 m<sup>2</sup>, die entweder selbst genutzt oder vermietet werden können. Zwei Garagenstellplätze bieten sicheren und bequemen Stellplatz für Fahrzeuge. Die im Jahr 2021 installierte Photovoltaikanlage mit 7,2 kWp unterstützt die nachhaltige Energieversorgung und senkt

die Betriebskosten erheblich. Die 2025 installierte, moderne Hybrid-Heizung, die Gas und Luftwärmepumpe kombiniert, sorgt für effiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung und zusätzlichen Komfort.

Dieses Haus vereint durchdachte Architektur, moderne Technik und flexible Nutzungsmöglichkeiten und bietet sowohl als Kapitalanlage als auch für die Eigennutzung ein Höchstmaß an Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Wohngefühl, das dieses Anwesen bietet.

CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## Détails des commodités

**\*HIGHLIGHTS\***

- \* vermietete Nutzfläche
- \* 2 leerstehende Einheiten mit ca 100qm
- \* 2 Garagenstellplätze
- \* Photovoltaikanlage von 2021 mit 7,2 Kwp
- \* Hybrid-Heizung Gas und Luftwärmepumpe  
uvm.



**CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven und ruhigen Wohnlage von Kitzingen, die eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen bietet. Trotz der ruhigen Umgebung sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe erreichbar: Supermärkte, Fachgeschäfte, Banken und Apotheken sorgen für kurze Wege im Alltag, während Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen besonders familienfreundlich sind.

Die Lage besticht zudem durch ihre hervorragende Anbindung: Sowohl öffentliche Verkehrsmittel als auch die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums, des Umlands und angrenzender Städte. Für Freizeit und Erholung bieten die Umgebung grüne Flächen, Parks und Spazierwege, die zu Aktivitäten an der frischen Luft einladen und gleichzeitig Ruhe und Entspannung garantieren.

Kulturelle Angebote, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in Kitzingen sind bequem erreichbar, sodass sowohl Familien als auch Berufspendler hier von der perfekten Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen profitieren. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine harmonische Nachbarschaft und ein besonders angenehmes, sicheres Umfeld aus – ideal für Menschen, die ein komfortables, ruhiges Zuhause suchen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

**CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 28.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 25432211 - 97318 Kitzingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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