

Kitzingen

Attraktives Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in bester Lage von Kitzingen

CODE DU BIEN: 26432207



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 959 m²

CODE DU BIEN: 26432207 - 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: 26432207 - 97318 Kitzingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26432207	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	1933		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

La propriété



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.








IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

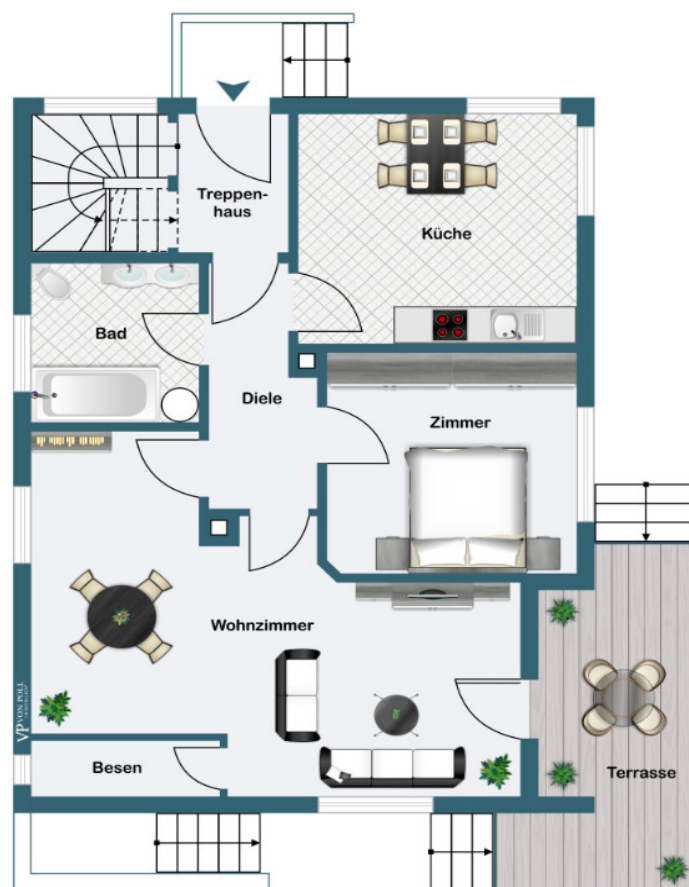
Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

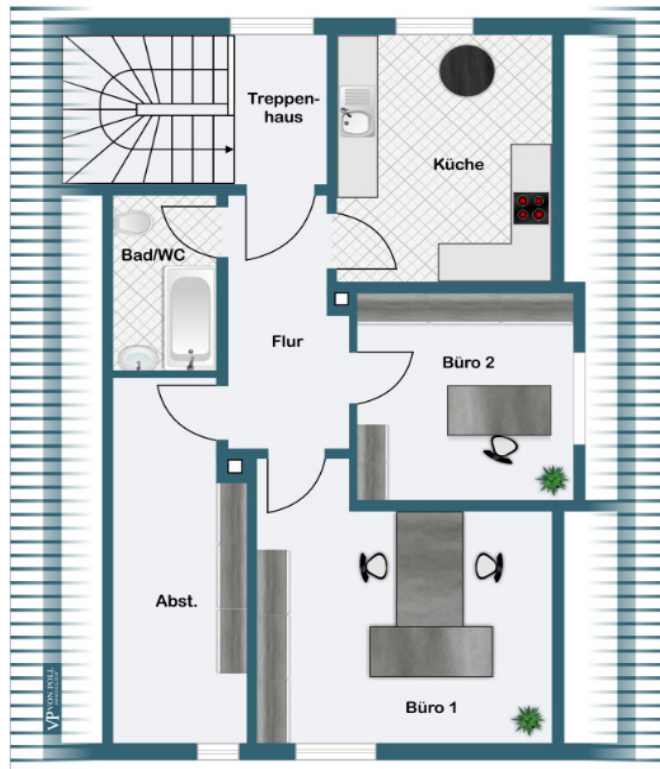
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

www.vp-finance.de

CODE DU BIEN: 26432207 - 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: 26432207 - 97318 Kitzingen

Une première impression

Von Poll Immobilien in Kitzingen freut sich, Ihnen dieses attraktive Wohnhaus in begehrter Lage präsentieren zu dürfen. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein großzügiges Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der in einen zentralen Flur übergeht, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung, während das Esszimmer den idealen Rahmen für gesellige Stunden schafft. Der offen gestaltete Wohnbereich besticht durch seine freundliche Atmosphäre und gewährt direkten Zugang zur Terrasse, die zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Ein Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage.

Im Dachgeschoss setzt sich das stimmige Raumkonzept fort. Über den Flur erreichen Sie eine weitere Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Diese Ebene eignet sich hervorragend für eine flexible Nutzung, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder als separate Einheit.

Das Kellergeschoss bietet neben dem Heizraum eine Waschküche sowie drei Abstellräume, die vielseitig genutzt werden können und reichlich Platz für Ordnung und Organisation schaffen.

Die Immobilie besticht insbesondere durch zwei Badezimmer, helle Räume, ein großzügiges Grundstück sowie zwei Garagen, die komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen. Die hervorragende Lage innerhalb von Kitzingen rundet dieses

Angebot ab und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Der Energieausweis ist in Erstellung und liegt bei Besichtigung vor!

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- * zwei Badezimmer
- * helle Räume
- * beste Lage von Kitzingen
- * großzügiges Grundstück
- * zwei Garagen

uvm.

CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich äußerst gefragter Wohnlage von Kitzingen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein entspanntes und familienfreundliches Wohnen ermöglicht.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Kitzingen mit seinen vielfältigen gastronomischen Angeboten, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen gelangen Sie zügig in die umliegenden Städte, insbesondere nach Würzburg, das sowohl beruflich als auch kulturell zahlreiche Möglichkeiten bietet. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die reizvolle Umgebung entlang des Mains sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 26432207 - 97318 Kitzingen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26432207 - 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

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

www.von-poll.com