

Kitzingen

# Attraktives 4-Zimmer-Apartment mit zwei Balkonen in zentraler Lage von Kitzingen

CODE DU BIEN: 26432106



PRIX DE LOYER: 700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

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

**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26432106	Prix de loyer	700 EUR
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	200 EUR
Pièces	4	Type	Etage
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.04.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

## Une première impression

Attraktives 4-Zimmer-Apartment mit zwei Balkonen in zentraler Lage von Kitzingen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und ihre hervorragende Lage im Herzen von Kitzingen. Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 und eröffnet dadurch eine angenehme Wohnruhe sowie schöne Ausblicke. Beim Betreten gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Zwei gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die separate Küche verfügt über einen direkten Zugang zum Nordbalkon und bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchengestaltung. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch von den Vormietern übernommen werden, was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Raum für individuelle Anpassungen.

Das helle Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet Zugang zum Südbalkon, auf dem sich sonnige Stunden und entspannte Abende genießen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein praktisches Abstellabteil innerhalb der Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Zusätzlichen Stauraum bieten ein eigenes Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Waschraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint eine zentrale Lage mit einem durchdachten Grundriss und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten. Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor. Melden Sie sich dafür direkt bei uns- von Poll Immobilien Kitzingen.

Hinweise: Die Wohnung ist frei ab dem 01.06.2026. Die Küche kann für 1.000€ abgelöst werden. Besichtigungstermine können nur nach Zusendung einer Mieterselbstauskunft vereinbart werden.

**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Heller und geräumiger Wohn-/Essbereich
- \* Zwei Balkone
- \* Zentrale Lage
- \* 4-Zimmer
- \* 1-Kellerabteil & 1 Abstellraum im Dachgeschoss
- \* Möglichkeit einen Stellplatz anzumieten

**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

## Tout sur l'emplacement

In renommierter Lage in Franken direkt am Main befindet sich die Kreisstadt Kitzingen.

Die familienfreundliche Stadt am Fluss ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt. Die malerische Altstadt Kitzingens lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496. Das gesamte Kitzinger Umland bietet mit den Weinbergen und dem Main aktive Naturerholung für Wassersportler, Wanderer und Radfahrer.

Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden. Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl:

- drei Grundschulen
- zwei Mittelschulen
- zwei Förderschulen,
- eine Wirtschaftsschule
- eine Realschule
- ein Gymnasium, sowie eine Fachoberschule.

Die Universitätsstadt Würzburg ist nur 15 Minuten entfernt.

**CODE DU BIEN: 26432106 - 97318 Kitzingen**

## Plus d'informations

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: 26432106 - 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)