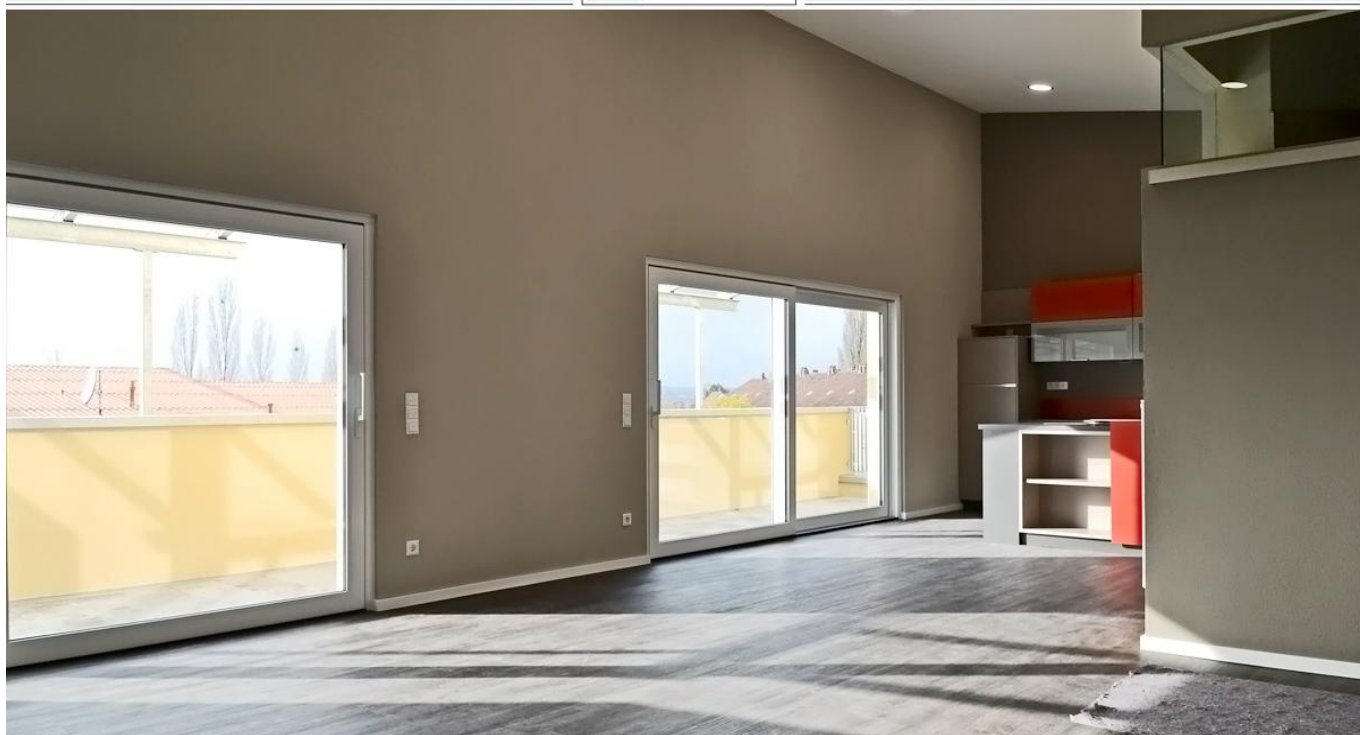


**Kitzingen / Siedlung**

# **Très chic - Neuwertige Wohnung in Kitzingen, ganz oben**

**CODE DU BIEN: 26432606**



**PRIX D'ACHAT: 480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

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

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## En un coup d'œil

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| CODE DU BIEN          | 26432606      |
| Surface habitable     | ca. 113,97 m² |
| Etage                 | 4             |
| Pièces                | 3.5           |
| Année de construction | 2014          |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 480.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                         |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## Informations énergétiques

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Chauffage                                        | bois       |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 03.10.2026 |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 72.00 kWh/m²a          |
| Classement énergétique                                      | B                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 2014                   |

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



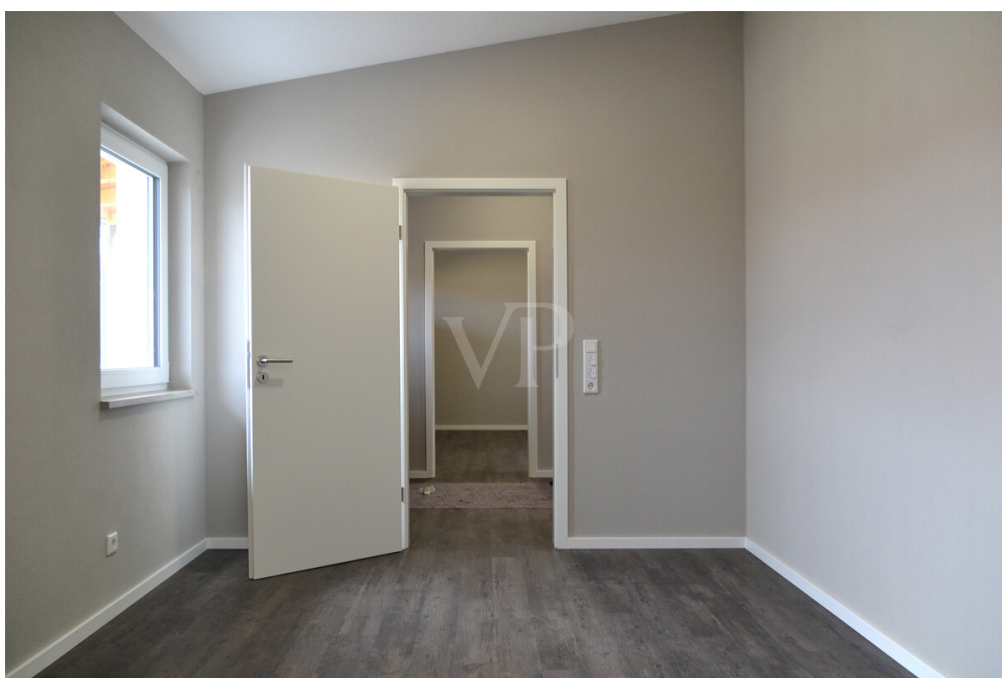
**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung

## 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: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26432606 - 97318 Kitzingen / Siedlung**

## 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)**