

Kitzingen / Siedlung

Ganz oben - chic und barrierefrei

CODE DU BIEN: 26432605



PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26432605 - 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: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26432605
Surface habitable	ca. 56 m²
Etage	4
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	250.000 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: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Informations énergétiques

Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2026

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

CODE DU BIEN: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propriété



CODE DU BIEN: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propriété



CODE DU BIEN: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propriété



CODE DU BIEN: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propriété



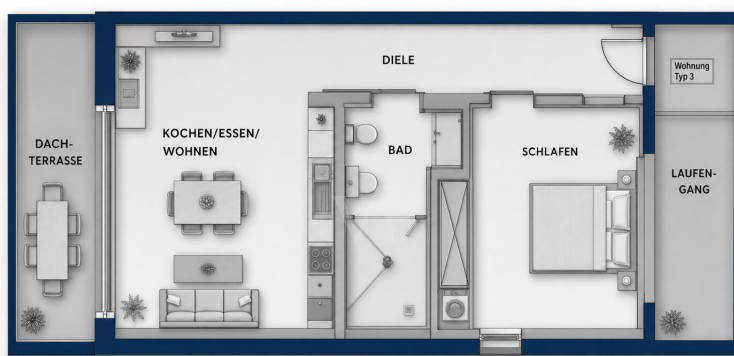
CODE DU BIEN: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

La propriété



CODE DU BIEN: 26432605 - 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: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Une première impression

Herzlich willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, eine moderne Penthousewohnung in neuwertigem Zustand zu erwerben. Diese attraktive Immobilie wurde im Jahr 2014 erbaut und überzeugt durch eine klare Struktur, energieeffiziente Bauweise, sowie zeitgemäßer Ausstattung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein komfortables Wohnambiente. Sie verfügt über insgesamt zwei Zimmer, die ein äußerst angesagtes Wohnerlebnis ermöglichen, egal ob für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Die Deckenhöhe, teilweise bis zu 4,50 m, unterstreicht diesen besonderen Charme der Moderne und offeriert Freiraum.

Über einen Aufzug vor dem Objekt gelangt man zu dem persönlichen Eingangsbereich in das eigene Refugium - eine tolle Perspektive, ob für junge Menschen, Junggebliebene oder Senioren...

Aktuell ist die Wohnung vermietet, die Nettokaltmiete beträgt 7.980 € p.A.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin sind wir gerne für Sie erreichbar.

CODE DU BIEN: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Détails des commodités

- * Carport (im KP enthalten)
- * moderne Küche (im KP enthalten))
- * Waschmaschinenanschluß im Duschbad
- * Fenster im Badezimmer
- * Balkon, südlich ausgerichtet
- * Rollos
- * Kellerabteil
- * gemeinsamer Fahrradkeller
- * Vinylböden
- * 16 Wohnungen insgesamt im Objekt
- * Aufzug (barrierefreier Zugang zur Wohnung)
- * Solarthermie am Haus zur Heizungsunterstützung mit Wärmetauscher in der Wohnung.

CODE DU BIEN: 26432605 - 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 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: 26432605 - 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

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

www.von-poll.com