

Kitzingen

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Stadtmitte Kitzingen

CODE DU BIEN: 26432219



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156,6 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 125 m²

CODE DU BIEN: 26432219 - 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: 26432219 - 97318 Kitzingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26432219
Surface habitable	ca. 156,6 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1961

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

La propriété



CODE DU BIEN: 26432219 - 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.



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiengestaltung
03/2025
für neustadt-an-der-aisch

CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

Une première impression

Dieses im Jahr 1961 errichtete Mehrfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 156,6 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 125 m² eine attraktive Möglichkeit für Eigennutzer und Investoren.

Das Haus besteht aus insgesamt drei separaten Mieteinheiten. Zwei davon sind derzeit zuverlässig vermietet, während die dritte Einheit aktuell leersteht und somit flexibel nach Ihren Vorstellungen genutzt oder neu vermietet werden kann. Dies bietet die Gelegenheit, zusätzliche Einnahmen zu generieren oder eigenen Wohnraum zu realisieren. Der jährliche Rohertrag aus den bestehenden Mietverhältnissen liegt zurzeit, bei zwei Einheiten, jährlich bei 9.442,80 €. Aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität ergeben sich zudem interessante Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Wertsteigerung.

Die Wohnung verfügt über einen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne ausgestattet. Das helle Schlafzimmer bietet eine angenehme Atmosphäre, während das geräumige Wohnzimmer viel Platz zum Wohlfühlen bietet. Die Küche verfügt zudem über einen praktischen Essbereich.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss werden mit Gaseinzelöfen beheizt, während die Wohnung im ersten Obergeschoss eine Zentralheizung besitzt. Das Grundstück mit ca. 125 m² ermöglicht eine überschaubare Grundstückspflege.

Durch die bestehende Teilvermietung und die sofortige Verfügbarkeit der leer stehenden Einheit schafft dieses Mehrfamilienhaus eine solide Basis für den Einstieg in den Immobilienmarkt oder zur Erweiterung des bestehenden Portfolios. Die einfache Ausstattungsqualität ermöglicht Investoren, gezielt Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Nutzen Sie die Chance, dieses Mehrfamilienhaus mit Potenzial in gefragter, ruhiger Lage kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet.

CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

Détails des commodités

HIGHLIGHTS:

- * drei Mieteinheiten
 - * zwei vermietete Einheiten
 - * aktueller jährlicher Rohertrag von zwei Einheiten: 9442,80€
 - * ruhige Lage
- usw.

CODE DU BIEN: 26432219 - 97318 Kitzingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in der Stadtmitte Kitzingen, einer charmanten Stadt im unterfränkischen Landkreis Kitzingen. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Städte und Gemeinden schnell erreichbar. Die Lage verbindet somit die Vorzüge einer gut angebundenen Stadt mit einem angenehmen Wohnumfeld.

CODE DU BIEN: 26432219 - 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 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: 26432219 - 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