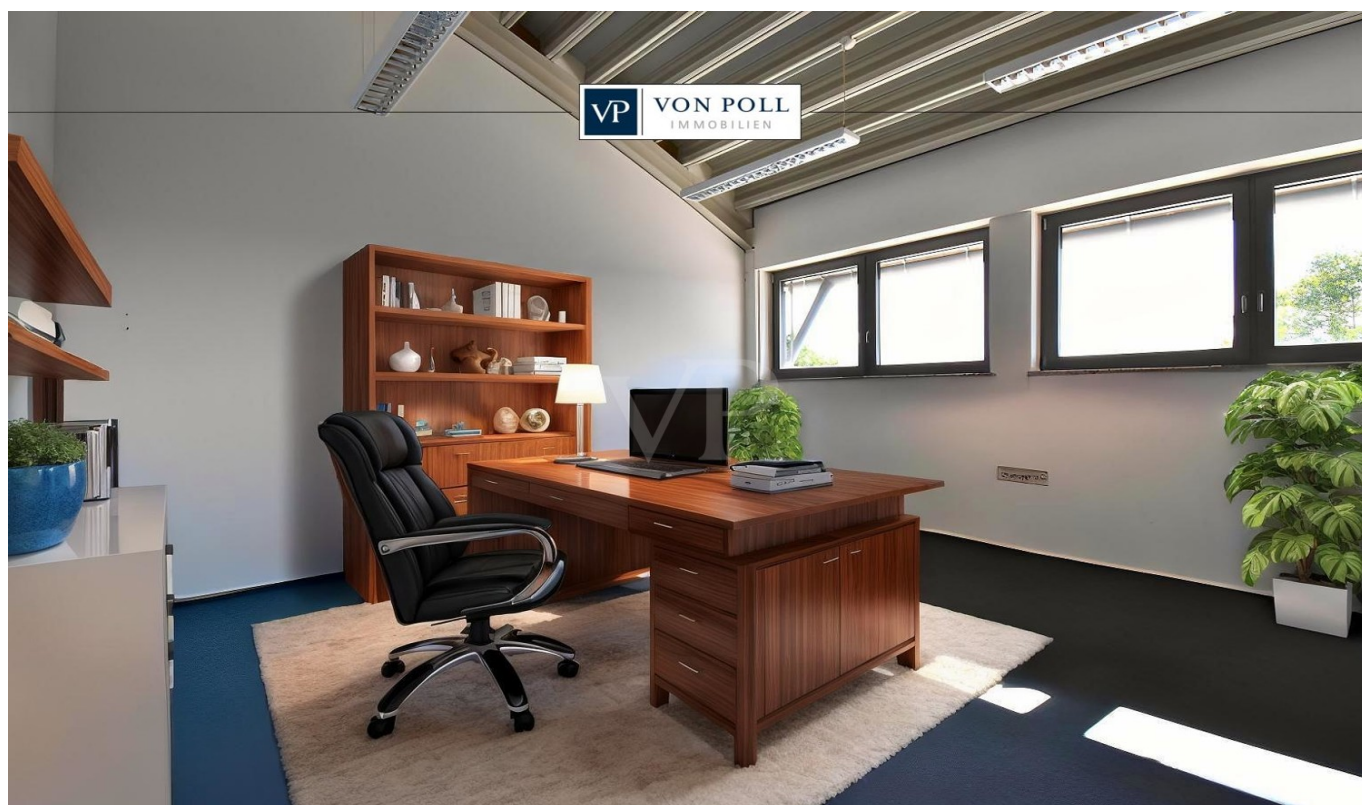


**Kitzingen**

????????? ?????????????????? ?????? ??? ??? ??????????????  
??? – ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? &  
?????????? ??????

**Αριθμός ακινήτου: 24432113**



**ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΊΟΥ: 4.500 EUR • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3**

Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen

?? ??? ??????

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| ??????? ????????   | 24432113                            |
| ???????            | 3                                   |
| ???? ??????????    | 1998                                |
| ????? ???????????? | 5 x ?????????? ?????<br>??????????? |

|                                             |                                                                                         |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?????????                              | 4.500 EUR                                                                               |
| ???????? /<br>????????????????<br>????????? | ????? ?????????                                                                         |
| ?????????                                   | Mieterprovision beträgt<br>das 2-fache (zzgl. MwSt.)<br>der vereinbarten<br>Monatsmiete |
| ????????? ??????                            | ca. 710 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ????????? ??????                            | ca. 710 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ????????????? ??????                        | ca. 710 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ????????? ?????????                         | ca. 710 m <sup>2</sup>                                                                  |

Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 03.11.2032          |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |                     |

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | VERBRAUCH     |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 50.20 kWh/m²a |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | C             |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 1999          |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |

Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen**

**??? ????? ????????**

**Moderne und flexible Bürofläche in attraktiver Lage zu vermieten**

Diese Bürofläche bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre geschäftlichen Vorstellungen in die Realität umzusetzen. Mit einer Gesamtfläche von 710 Quadratmetern in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1998, erwartet Sie ein Arbeitsumfeld, das ebenso funktional wie repräsentativ ist. Die Fläche ist flexibel aufteilbar und kann je nach Bedarf vollständig oder in Teilbereichen angemietet werden.

Die Lage des Objekts überzeugt durch ihre ausgezeichnete Erreichbarkeit – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit ist eine komfortable Anbindung für Ihre Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner garantiert.

Die Fläche teilt sich in zwei Nutzungsbereiche auf. Der größere Teil mit rund 476 Quadratmetern eignet sich hervorragend für ein Großraumbüro, ein Fitnessstudio, eine Praxis oder andere gewerbliche Nutzungen mit umfangreichem Platzbedarf. Die offene Gestaltung erlaubt eine individuelle Raumaufteilung und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Umsetzung Ihres Konzepts – ganz gleich, ob Sie offene Arbeitsbereiche, Schulungszonen oder funktionale Bewegungsflächen einrichten möchten.

Der zweite Bereich ist in mehrere Einzelbüros, einen Aufenthaltsraum sowie einen Besprechungsraum unterteilt. Diese Fläche eignet sich besonders gut für kleinere Teams, spezialisierte Abteilungen oder auch als ergänzende Erweiterung zur größeren Fläche. Beide Einheiten lassen sich unabhängig voneinander oder kombiniert anmieten – ganz nach Ihren Anforderungen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine moderne, voll ausgestattete Küche bietet ideale Voraussetzungen für Pausen oder die Bewirtung von Gästen. Getrennte Sanitäranlagen für Damen und Herren sind ebenso vorhanden wie ein großzügiger Gemeinschaftsraum, der vielseitig nutzbar ist – etwa als Pausenbereich, informeller Treffpunkt oder Besprechungsraum. Helle Räume und eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen ein produktives Umfeld, das durch eine zeitgemäße IT-Infrastruktur ergänzt wird.

Diese Bürofläche vereint Funktionalität mit Flexibilität und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Arbeitswelt ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Wenn Sie Interesse haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, freuen wir uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Hinweis:** Der angegebene Mietpreis bezieht sich auf die gesamte Fläche. Da diese flexibel teilbar ist, kann der Mietpreis je nach angemieteter Teilfläche individuell angepasst und entsprechend reduziert werden.

**Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen**

**????????????? ??? ????????**

#### **HIGHLIGHTS**

- \* Vollwertig ausgestattete Küche**
- \* 5 Parkplätze**
- \* Modern**
- \* Flexible Aufteilung**
- \* Über 400 qm weiteres Potenzial**
- \* Aufzug**
- \* Gut erreichbare Lage**

**Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen**

**??? ??? ??? ?????????**

Diese Gewerbeeinheit befindet sich gut erreichbarer Lage von Kitzingen.

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 50.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 24432113 - 97318 Kitzingen**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**