Kitzingen

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Kitzingen

??????? ????????: 24432118

???? ??????: 373.000 EUR • ?????????: ca. 150 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 243 m²

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

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

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?? ??? ?????

??????? ????????	24432118
?????????	ca. 150 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1920
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	373.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.01.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	138.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1920

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Für ausgewählte Kunden suchen wir Immobilien und Grundstücke.

Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26 | 97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com

www.von-poll.com/kitzingen

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?? ???????

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?? ???????

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?? ???????

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?? ???????

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

??? ????? ????????

Charmantes Einfamilienhaus in Kitzingen – Historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort

Dieses liebevoll kernsanierte Einfamilienhaus in Kitzingen vereint das Beste aus zwei Welten: den Charakter eines historischen Gebäudes und die Vorzüge moderner Technik und Ausstattung. Der ursprüngliche Bau aus dem Jahr 1920 wurde 1979 durch einen Anbau erweitert, wodurch eine großzügige Wohnfläche von insgesamt 150 Quadratmetern entstand. Auf einer Grundstücksfläche von 243 Quadratmetern bleiben keine Wünsche offen.
Im Jahr 2002 wurde die Immobilie umfassend saniert. Sämtliche Bereiche – von der Gas-Zentralheizung über die Leitungen, Fenster und Böden bis hin zu den modern ausgestatteten Bädern – wurden erneuert. Auch das Dach wurde gedämmt, was eine hervorragende Energieeffizienz garantiert. Diese sorgfältige Renovierung verleiht dem Haus nicht nur ein modernes Wohngefühl, sondern sorgt auch für langfristigen Komfort.

Neben den 150 Quadratmetern Wohnfläche verfügt das Haus über eine zusätzliche Nutzfläche von fast 100 Quadratmetern. Dieser Bereich kann flexibel genutzt werden: ob als Gewerbefläche, Atelier, Hobbyraum oder durch einen Ausbau als weitere Wohnfläche. Die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt und eröffnen vielfältige Perspektiven für individuelle Gestaltungswünsche.

Aufgeteilt ist das Einfamilienhaus in zwei Vollgeschosse plus zusätzlicher Nutzfläche im DG und in einem Nebengebäude. Im Erdgeschoss finden Sie das Herzstück das Hauses. Ein großer offener Wohn-/ Essbereich mit Einbauküche. Hier kann sich die ganze Familie für gemütliche Stunden zusammenfinden. Ein Badezimmer mit Wanne und ein separates Gäste WC finden Sie ebenfalls auf der Etage. Ein Büro, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das aktuell als zweites Wohnzimmer genutzt wird runden den Grundriss des Erdgeschosses ab. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer. Das eine hat einen direkten Zugang zu einem kleinen Badezimmer mit WC und Dusche. Das andere verfügt über ein Ankleidezimmer. Zudem hat man Zugang zur geräumigen Terrasse.
Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Räume, die Nutzfläche darstellen.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit Geschichte suchen, das gleichzeitig den Komfort eines Neubaus bietet. Hier wird Wohnen zum Genuss – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung. Wir freuen uns darauf,

Ihnen dieses besondere Objekt vorzustellen!

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS
* sehr zentrale Lage
* Einkaufsmärkte in direkter Nähe
* große Wohnfläche
* helle Räume
* Einbauküche
* Kernsanierung im Jahr 2002
* durchgeführte Renovierungen:
* Heizung
* Böden
* Leitungen
* Bäder
* verputzt
* Dach Innendämmung

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

??? ??? ??? ?????????

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bietet der Main mit neu gestalteter Uferpromenade und einer ausgedehnten Freizeitanlage ideale Voraussetzungen. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Rathaus und 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. Vom Park-and-Ride-Bahnhof in Kitzingen aus ist man in ca. 20 Minuten in Würzburg und in ca. 50 Minuten in Nürnberg.

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.

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 138.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24432118 - 97318 Kitzingen

?????????? ????????????

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

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com