

**Kitzingen**

# 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in der Kitzinger Innenstadt

**Αριθμός ακινήτου: 26432104**



**ΤΙΜΉ ΕΝΟΙΚΪΟΥ: 700 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 88 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4**

**Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Με μια ματιά

|                           |                       |                       |                                    |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Αριθμός ακινήτου          | 26432104              | Τιμή ενοικίου         | 700 EUR                            |
| Επιφάνεια                 | ca. 88 m <sup>2</sup> | Πρόσθετες<br>δαπάνες  | 220 EUR                            |
| Δωμάτια                   | 4                     | Διαμέρισμα            | Πάτωμα                             |
| Κατάσταση του<br>ακινήτου | 2                     | Μέθοδος<br>κατασκευής | Στερεό                             |
| τουαλέτα                  | 1                     | Έπιπλα                | Εντοιχιζόμενη<br>κουζίνα, Μπαλκόνι |
| Έτος κατασκευής           | 1965                  |                       |                                    |

Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                   |  |                             |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Πηγή ενέργειας                      | Βαρύ φυσικό αέριο | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | VERBRAUCH                   |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 14.04.2029        | Τελική κατανάλωση ενέργειας                            | 123.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο             | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | D                           |
|                                     |                   | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1965                        |

Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Μια πρώτη εντύπωση

4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in der Kitzinger Innenstadt

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und zwei Balkone mit Süd- und Nordausrichtung. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Die Wohnung liegt in zentraler Lage von Kitzingen und bietet zugleich ein angenehmes Wohnumfeld innerhalb einer ruhigen Eigentümergemeinschaft.

Zur Verfügung stehen ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein separates Büro sowie ein Esszimmer mit angrenzender Küche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zwei praktische Abstellbereiche innerhalb der Wohnung schaffen zusätzlichen Stauraum. Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone: Der Südbalkon mit elektrischer Markise lädt zu sonnigen Stunden ein, während der Nordbalkon an warmen Tagen eine angenehm schattige Alternative bietet.

Ein eigenes Kellerabteil sowie ein separates Dachbodenabteil gehören ebenfalls zur Wohnung. Die vorhandene Einbauküche kann vom Vormieter für übernommen werden. Die Ablösesumme für die Küche, Markise und Badezimmerregale und -Möbel beträgt 1.300€.

Eine attraktive Wohnung für alle, die zentrales Wohnen mit Ruhe, funktionaler Raumaufteilung und praktischen Nebenflächen verbinden möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### HIGHLIGHTS

- \* 2 Balkone (Nord & Südseite)
- \* Keller & Dachbodenabteil
- \* helle Räume
- \* offene Küche mit Essbereich
- \* gute Raumaufteilung
- \* zentrale Lage in Kitzingen
- \* ruhige Eigentümergemeinschaft

**Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Όλα για την τοποθεσία

In renommierter Lage in Franken direkt am Main befindet sich die Kreisstadt Kitzingen.

Die familienfreundliche Stadt am Fluss ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt. Die malerische Altstadt Kitzingens lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496. Das gesamte Kitzinger Umland bietet mit den Weinbergen und dem Main aktive Naturerholung für Wassersportler, Wanderer und Radfahrer.

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.

Die Universitätsstadt Würzburg ist nur 15 Minuten entfernt.

**Αριθμός ακινήτου: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Άλλες πληροφορίες

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: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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