

Kitzingen

# Attraktive City-Immobilie: Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage

Αριθμός ακινήτου: 26432013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 995.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 316 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 357 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen**

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

Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ??? ??????

?????? ????????	26432013	???? ??????	995.000 EUR
??????????	ca. 316 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????? Mansard		
?????????	15		
?????????	3		
???? ????????????	1718	???? ????????????	2026
		????????? ????????????	???????
		?????????? ??????	ca. 506 m <sup>2</sup>
		????????????????? ??????	ca. 506 m <sup>2</sup>
		?????????? ????????????	ca. 506 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

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

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

????

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

KEIN

Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ????????



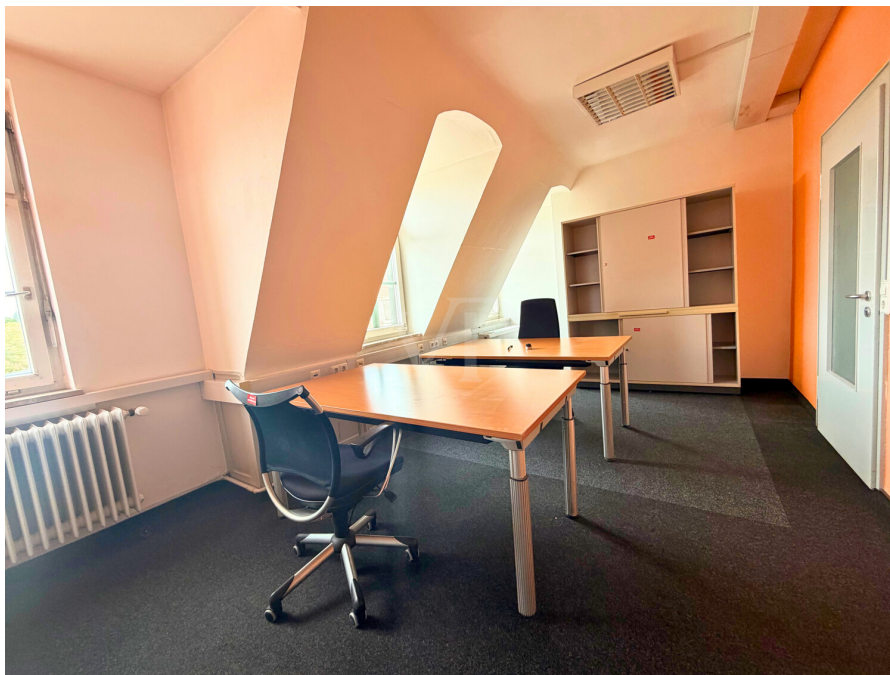
Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Telling

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](http://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](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

?? ???????



VP VON POLL  
FINANCE

## WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassende  
Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

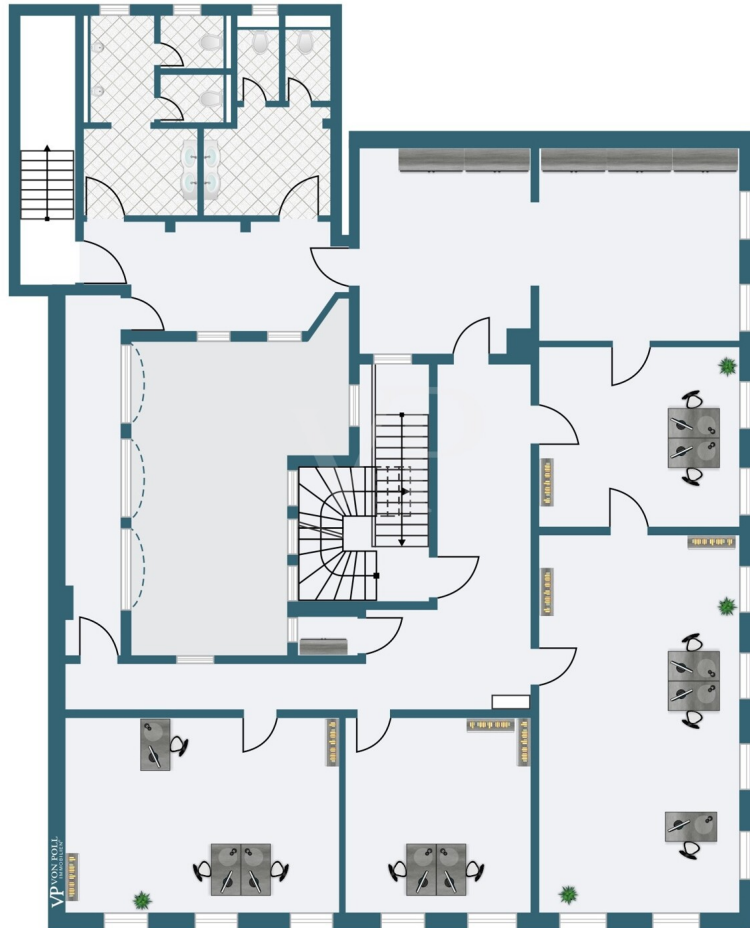
JETZT BERATEN LASSEN

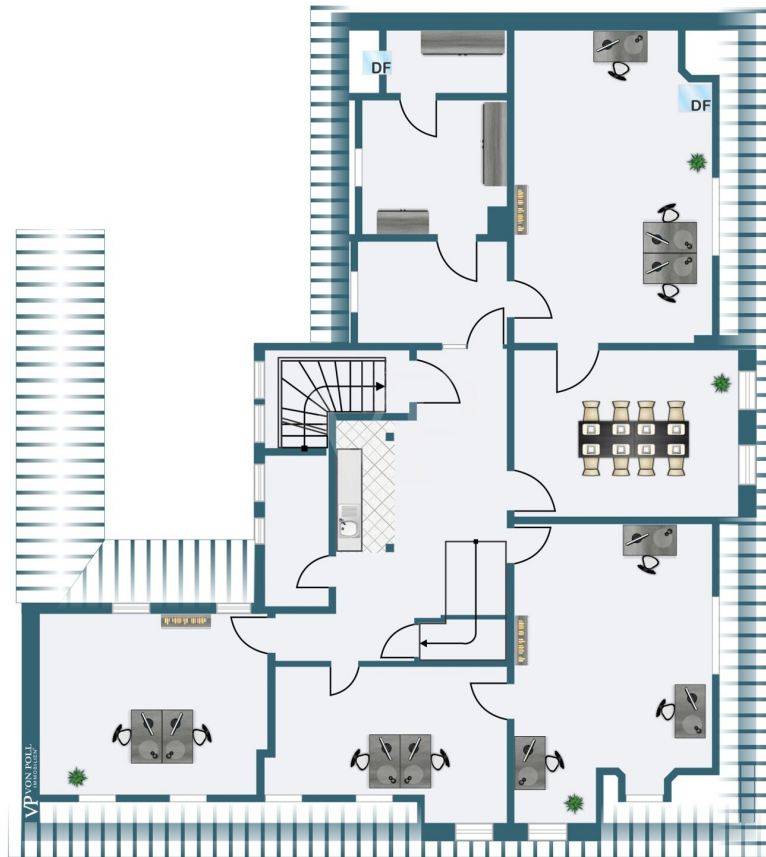
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen**

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

Die hier angebotene Immobilie in der Luitpoldstraße in Kitzingen repräsentiert eine außergewöhnliche Investmentgelegenheit, die derzeit laufende Erträge mit einem enormen, staatlich geförderten Entwicklungspotenzial verbindet. Das markante Gebäude befindet sich in zentraler Lage der großen Kreisstadt und bietet durch die hervorragende Erreichbarkeit sowie nahegelegene Parkmöglichkeiten einen echten Standortvorteil für Kunden, Klienten und Bewohner.

Ursprünglich wurde die Immobilie als klassisches Wohn- und Geschäftshaus errichtet, was ihr eine hervorragend durchdachte, flexible Grundsubstanz verleiht. Derzeit wird das Objekt als reines Geschäftshaus genutzt und ist vermietet. Bei einer großzügigen Gesamtfläche von rund 506 Quadratmetern (davon geeignet zur Umwandlung in Wohnfläche: ca. 316 qm) erwirtschaftet die Immobilie aktuell einen stabilen und verlässlichen Jahresreinertrag in Höhe von 51.937,68 Euro. Für Investoren bietet diese Struktur den unschätzbaren Vorteil, ab dem ersten Tag von einer gesicherten Cashflow-Rendite zu profitieren, während parallel dazu die Planungen für die zukünftige Wertsteigerung und Teilkonversion vorangetrieben werden können. Da das 1. Obergeschoss (1. OG) und das Dachgeschoss (DG) zum 01.07.2027 bezugsfrei werden, ergibt sich hier ein perfekt kalkulierbares Zeitfenster für den nahtlosen Übergang in die Entwicklungsphase.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, der auf einer umfangreichen und substanziellen Sanierung im Jahr 1999 basiert. Im Zuge dieser Modernisierungsmaßnahmen wurden wesentliche Gewerke auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Zudem wurde der Werterhalt der Immobilie durch kontinuierliche Instandhaltungen gesichert: so wurden erst im Jahr 2026 die straßenseitigen Fenster im 1. Obergeschoss komplett ausgetauscht. Ein besonderes technisches Highlight bildet zudem die großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, welche mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Diese sorgt nicht nur für ein erstklassiges Raumklima, sondern bietet durch den Verzicht auf störende Wandheizkörper auch maximale Flexibilität bei der Raumaufteilung und Möblierung, ein entscheidendes Argument für namhafte Mieter wie Praxen, Kanzleien oder hochwertige Einzelhändler.

Das wahre Zukunftspotenzial dieser Immobilie liegt jedoch in der planbaren Rückführung der oberen Etagen in attraktiven Wohnraum direkt nach dem Freizug am 01.07.2027. Da der Bedarf an bezahlbarem und modernem Wohnraum in zentralen Mittelzentren wie Kitzingen kontinuierlich steigt, eignet sich dieses Objekt optimal für visionäre Investoren. Die Konversion im Bestand wird vom Freistaat Bayern durch die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLabo) sowie das Bayerische Staatsministerium für

**Wohnen, Bau und Verkehr massiv bezuschusst. Über das Bayerische Wohnungsbauprogramm (EOF) und das Bayerische Modernisierungsprogramm (BayModR) stehen Investoren extrem zinsgünstige Förderdarlehen zur Verfügung, die weit unter dem aktuellen Marktniveau liegen und das Zinsrisiko effektiv minimieren.**

**Besonders lukrativ sind die zusätzlichen, nicht rückzahlbaren Zuschüsse, die speziell für die Reaktivierung von innerstädtischem Bestand gewährt werden. Da sich das Objekt im historischen Stadtkern befindet, können Investoren vom sogenannten Ortskernzuschuss profitieren, der bis zu 100 Euro pro Quadratmeter geschaffener Wohnfläche beträgt. Wird die Umnutzung mit nachhaltigen Baustoffen durchgeführt, winkt ein Nachhaltigkeitszuschuss von bis zu 200 Euro pro Quadratmeter. Auch der bayerische Konversionsbaustein „drauf und dran“ unterstützt den nachhaltigen Umbau im Bestand mit weiteren Zuschüssen von bis zu 200 Euro pro Quadratmeter. Kombiniert man diese bayerischen Landesprogramme geschickt mit den Bundesmitteln der KfW (wie dem Programm 261 für die Sanierung zum Effizienzhaus), lassen sich erhebliche Tilgungszuschüsse von bis zu 25 Prozent realisieren, die den Eigenkapitaleinsatz drastisch reduzieren.**

**Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen**

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

Die Immobilie in der Luitpoldstraße besticht durch ihre absolute Top-Lage direkt am belebten Königsplatz, mitten im Herzen der historischen Weinhandelsstadt Kitzingen. Von diesem zentralen Knotenpunkt aus lässt sich das charmante, urbane Flair der Altstadt perfekt erleben.

Der Standort punktet mit einer hervorragenden Sichtbarkeit und einer optimalen Erreichbarkeit, die durch nahegelegene Parkmöglichkeiten ideal ergänzt wird. Zudem ist eine erstklassige, gewachsene Infrastruktur garantiert: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und städtische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist exzellent: Der Bahnhof Kitzingen bietet eine regelmäßige Schienenanbindung mit schnellen Verbindungen nach Würzburg, und über die nahe B8 sind die Autobahnen A3 und A7 zügig erreichbar.

Wer in der Freizeit den Ausgleich sucht, erreicht die wunderschöne Mainpromenade sowie das ehemalige Gartenschauland am „Stadtbalkon“ ebenfalls nach nur einem kurzen Spaziergang.

Ob als repräsentativer Firmensitz am Königsplatz oder als zukünftiger Wohnraum in den oberen Etagen – diese Adresse vereint zentrale Urbanität und beste Erreichbarkeit auf ideale Weise.

**Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen**

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

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26432013 - 97318 Kitzingen**

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

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

**Dieter Tellinger**

---

**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)**