

Kitzingen

**\*\*RESERVIERT\*\* Gepflegtes Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in Stadtmitte von Kitzingen**

VP azonosító: 24432102



VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 229 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 130 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Áttekintés

VP azonosító	24432102	Vételár	335.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 229 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	6	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Hálósobák	3	Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Beépített konyha, Erkély
FÜRD?SZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1600		

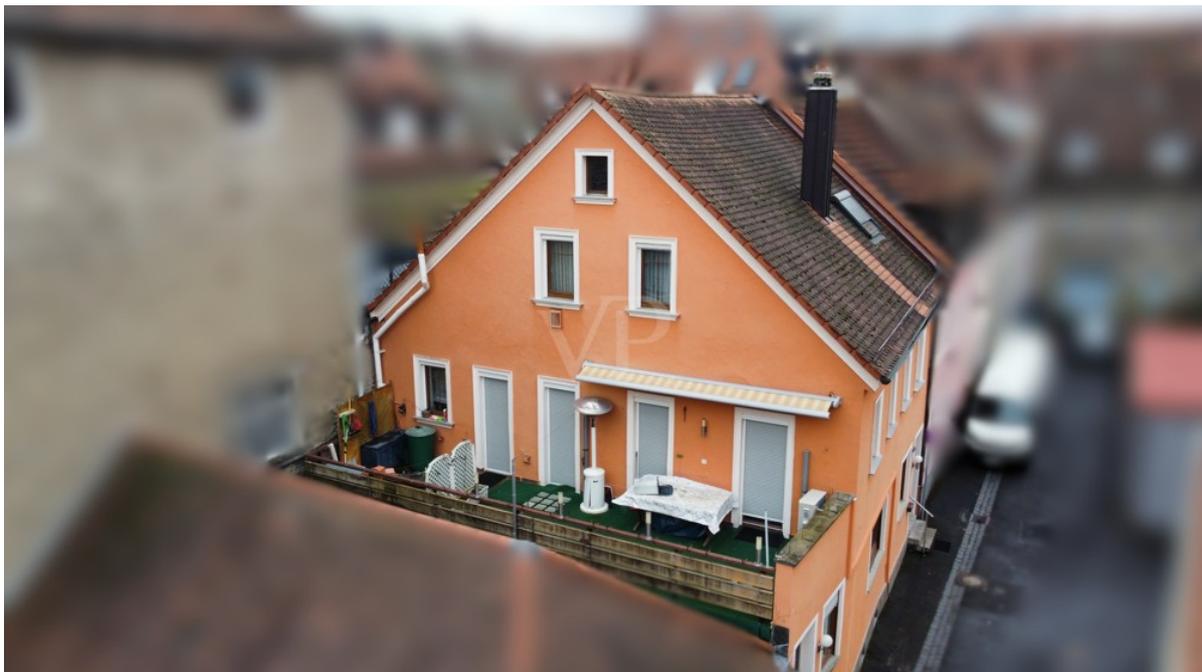
VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Tűzhely	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	157.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2024	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

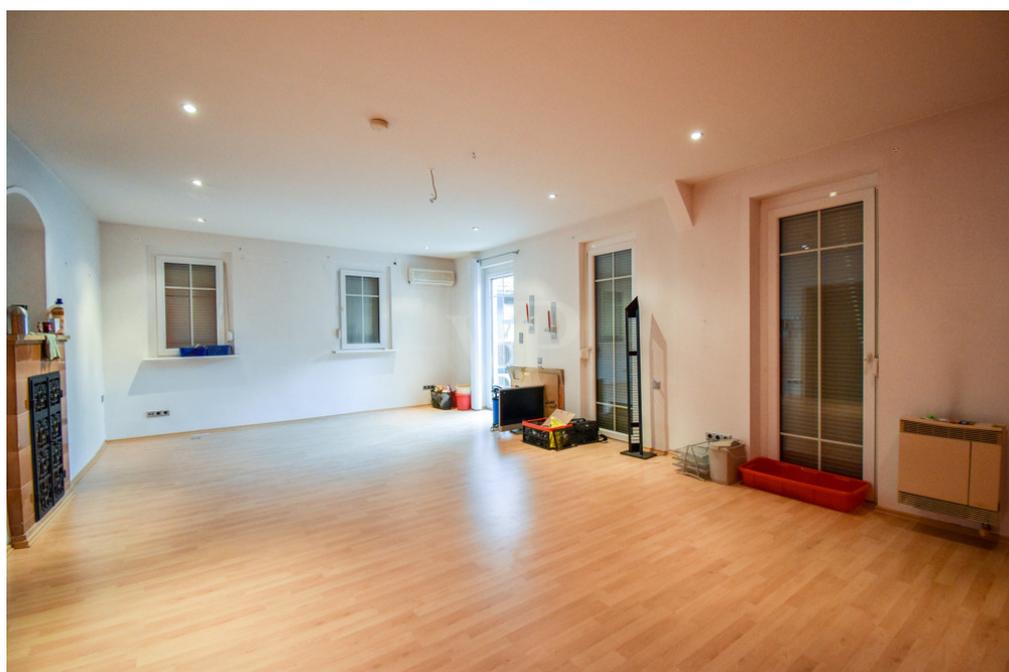
VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



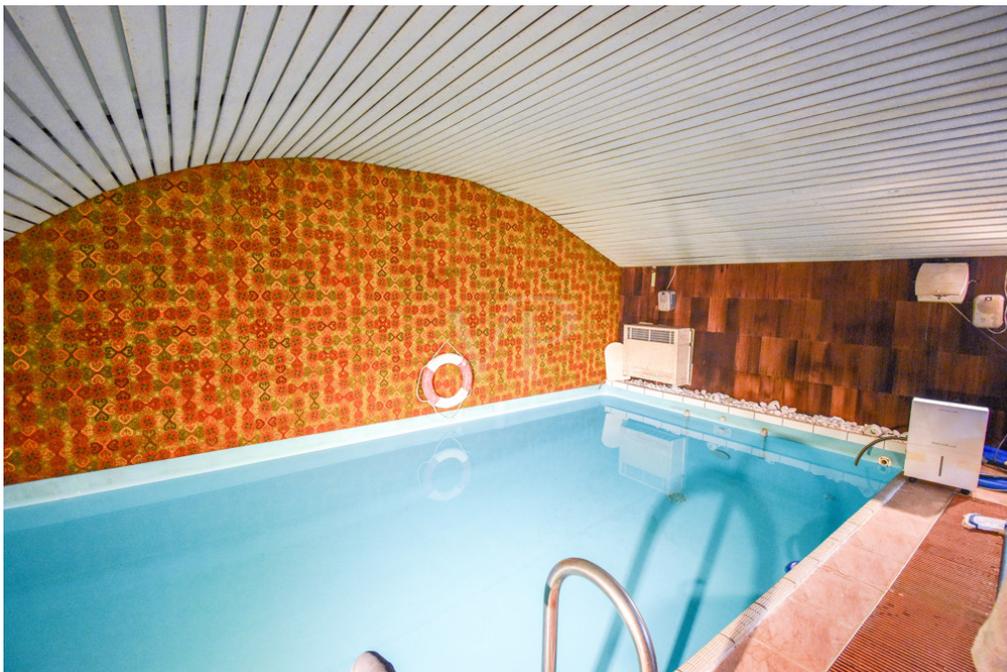
VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Az els? benyomás

Gepflegtes Einfamilienhaus in direkter Stadtmitte von Kitzingen Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine besondere Immobilie: Ein Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in zentraler Lage von Kitzingen. In dem Gebäude aus dem Jahr 1600 finden Sie alles was Sie brauchen. Im Jahr 1967 wurde das Haus umgebaut. Seitdem sind laufend Renovierungen durchgeführt worden. Auf einer Grundstücksgröße von ca. 130 Quadratmetern bietet dieses Haus eine Fülle von Annehmlichkeiten und einen gemütlichen Wohnraum für Sie und Ihre Familie. Die Wohnfläche von ca. 229 Quadratmeter bietet eine Menge Platz. Sowohl das Dachgeschoss als auch der Keller ist voll ausgebaut. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Raum und kann separat genutzt werden. Als besonderes Highlight haben Sie hier eine Sauna, einen Pool und einen Gewölbekeller mit Barbereich. RAUM UND GEMÜTLICHKEIT Auf 3 Etagen haben Sie Raum für die ganze Familie. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss bietet Platz für: Ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Wanne. Ein Schlafzimmer eine separate Toilette und zwei Abstellräume. Zudem ist die Wohnung durch einen separaten Eingang zugänglich. Die Hauptwohnung im ersten OG hat zudem ein großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Eine Küche, ein Esszimmer und 2 Gäste-WCs lassen keine Wünsche übrig. Das ausgebautе Dachgeschoss kann zum Bereich der Kinder werden. Neben zwei Kinderzimmern ist dort auch ein Badezimmer mit Wanne. Ein Büro und Abstellraum runden den Grundriss entsprechend ab. Das Highlight des Hauses ist jedoch der Keller. Neben einer Sauna finden Sie dort den Indoor Pool mit einer Länge von 7 Metern. Im Gewölbekeller ist zudem eine Bar zu finden, die für die ein oder anderen Feiern bestens geeignet ist. Die Küche und die Sauna können zusätzlich abgelöst werden. BESONDERE GELEGENHEIT Diese Immobilie ist eine besondere Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten. Für eine ausführliche Objektbesichtigung und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Melden Sie sich einfach bei uns. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich.

VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Részletes felszereltség

### HIGHLIGHTS

- \* Einliegerwohnung
- \* Helle Räume
- \* Balkon
- \* Pool
- \* Sauna
- \* Bar
- \* Gewölbekeller

**VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergiebedarf beträgt 157.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

VP azonosító: 24432102 - 97318 Kitzingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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