

Kitzingen

Wohnen im Herzen von Kitzingen – Ihr neues Zuhause mit Wohlgefühlcharakter

VP azonosító: 26432010



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 610 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Áttekintés

VP azonosító	26432010	Bérelti díj	610 EUR
Hasznos lakótér	ca. 65 m ²	További költségek	200 EUR
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1964		

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	174.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.06.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan



VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan



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

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



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



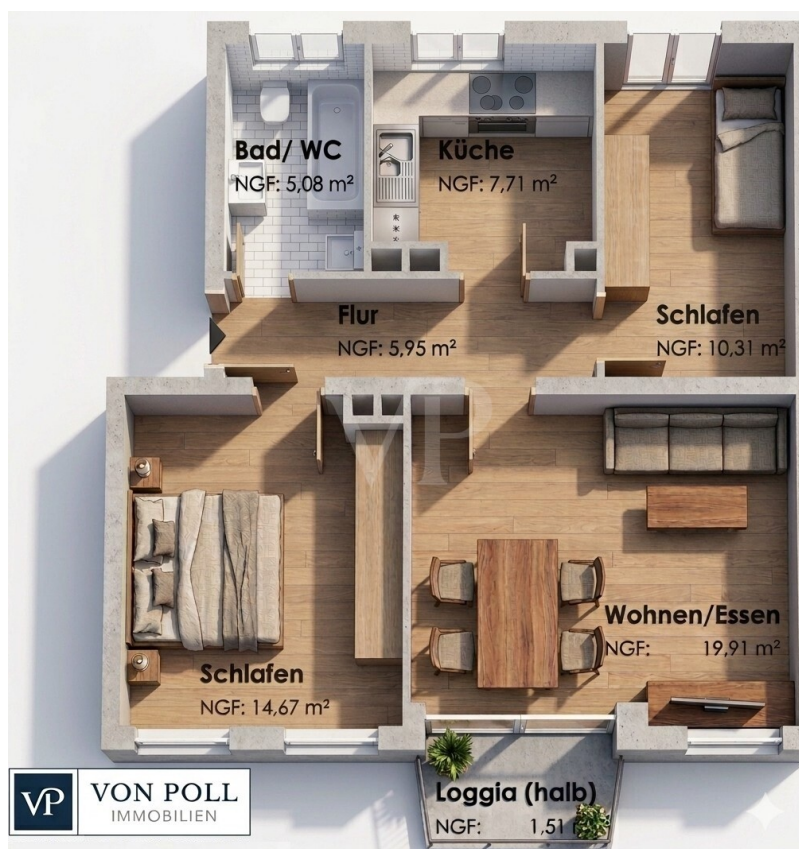
BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL | DEUTSCHLAND
Basis: Technologiemanipulation
03/2025
faz marktglaube vorreiter

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Az elso benyomás

In bester Innenstadtlage von Kitzingen erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, die modernes Design mit einer erstklassigen Raumaufteilung verbindet. Schon beim Betreten der Wohnung besticht der helle Bodenbelag, der sich einheitlich durch den Flur, die großzügigen Wohnräume und die Küche zieht und so ein besonders harmonisches und warmes Ambiente schafft. Das Badezimmer bildet dazu einen frischen Kontrast und präsentiert sich mit weißen Fliesen sowie einer einladenden Badewanne.

Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der direkt an die gemütliche Loggia grenzt, der ideale Ort, um den Feierabend im Freien zu genießen. Die angrenzende Küche ist bereits funktional ausgestattet und verfügt über einen Herd, einen Backofen sowie einen Geschirrspüler. Diese Einbauten können gegen eine faire Ablöse von 400 € vom Vormieter übernommen werden; lediglich ein eigener Kühlschrank müsste mitgebracht werden. Mit zwei separaten Schlafzimmern bietet das Objekt die optimale Größe für Singles, Paare oder kleine Familien mit einem Kind.

Die Lage könnte zentraler kaum sein: Mitten im Herzen von Kitzingen gelegen, erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß. Während zur Wohnung kein privater Parkplatz gehört, punktet das Objekt mit einem praktischen, eigenen Kellerabteil und einem gemeinschaftlich nutzbaren Garten, der Raum für Entspannung im Grünen bietet.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Haustiere in dieser Wohnung nicht erwünscht sind. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage

einer vollständigen Selbstauskunft vergeben werden können. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie bei einem persönlichen Termin vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Minden a helyszínról

Kitzingen, eingebettet im malerischen Herzen der fränkischen Weinregion, überzeugt als mittelgroße Stadt mit rund 21.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von historischer Tradition und moderner Lebensqualität. Die Stadt bietet eine stabile wirtschaftliche Basis, geprägt vom Weinbau und Handel, und besticht durch eine vielfältige Immobilienlandschaft, die von liebevoll sanierten Fachwerkhäusern bis hin zu eleganten Villen reicht. Diese Kombination aus kulturellem Erbe und zeitgemäßer Infrastruktur schafft ein sicheres und lebenswertes Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf eine naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen.

Das lebendige Zentrum von Kitzingen präsentiert sich als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Geborgenheit spürbar sind. Hier finden Familien ein Umfeld, das von Sicherheit und einem freundlichen Miteinander geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und fördert eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die fußläufig erreichbaren Parks bieten Raum für Erholung und gemeinsames Erleben, während vielfältige Sportmöglichkeiten in wenigen Gehminuten zur Verfügung stehen und so eine ausgewogene Balance zwischen Ruhe und Bewegung ermöglichen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur, die in nur etwa fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist. Von liebevollen Kindergärten über renommierte Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Volkshochschule – hier werden Kinder und Jugendliche in einem fördernden und sicheren Umfeld bestens betreut und gefördert. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Klinikum Kitzinger Land ebenfalls optimal gewährleistet, sodass das Wohl der ganzen Familie jederzeit gesichert ist. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, von kleinen Wohlfühlloasen bis hin

zu großen Supermärkten, sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in nur wenigen Gehminuten und dem Bahnhof Kitzingen in etwa acht Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Mobilität und erleichtert den Zugang zu umliegenden Städten und Freizeitangeboten.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Kitzingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann – eingebettet in die traditionsreiche und zugleich zukunftsorientierte Atmosphäre dieser charmanten Stadt.

VP azonosító: 26432010 - 97318 Kitzingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com