

Kitzingen

# Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Kitzingen

VP azonosító: 26432210



KI-basiertes Bild

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56,31 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Áttekintés

VP azonosító	26432210
Hasznos lakótér	ca. 56,31 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1956

Vételár	169.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energetikai információk</b>	<b>Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.</b>

VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



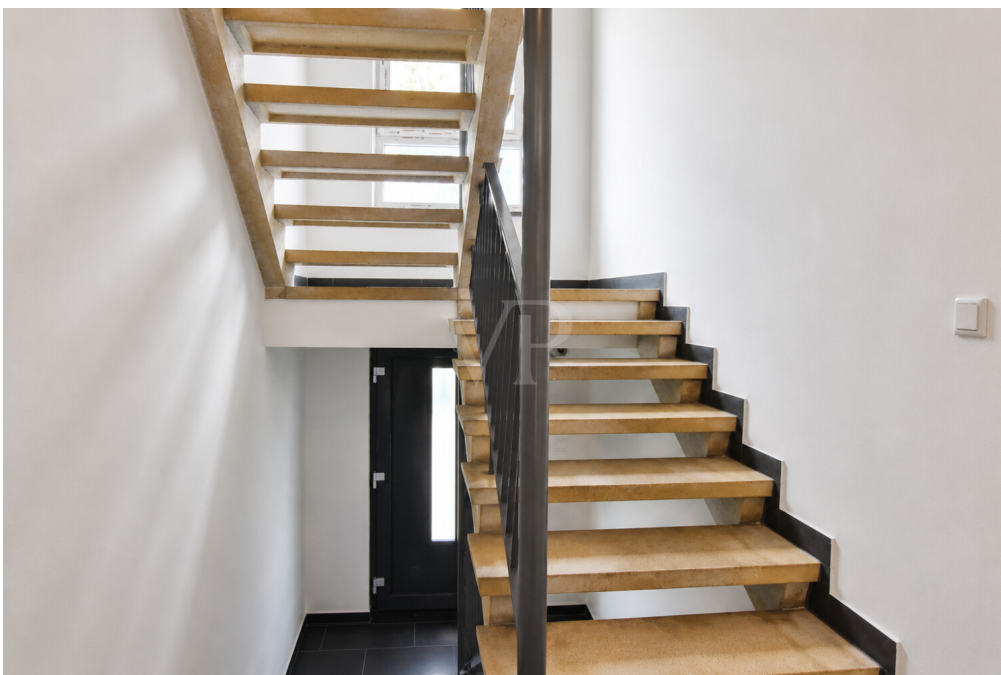
VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26432210 - 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](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.



VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Az ingatlan



**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

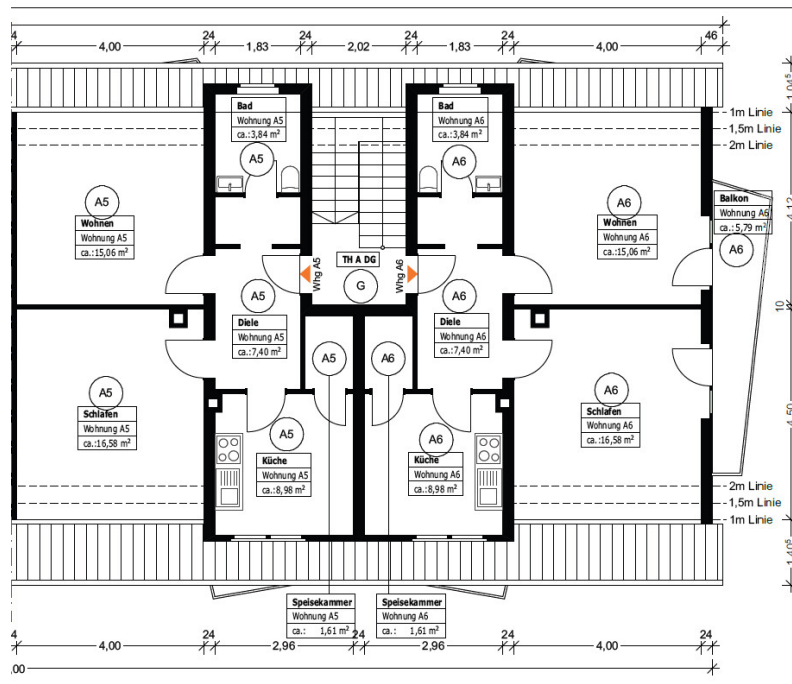
Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassende  
Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN

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

VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen**

## **Az also benyomás**

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen dieses attraktive, umfassend sanierte 2-Zimmer-Dachgeschossapartment in gefragter Lage präsentieren zu dürfen. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind und der für eine klare, funktionale Struktur sorgt. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet alles, was das Herz begehrt, um kulinarische Ideen komfortabel umzusetzen. Der helle Wohnbereich besticht durch seine freundliche Atmosphäre und schafft dank großer Fensterflächen ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer stellt einen ruhigen Rückzugsort im Dachgeschoss dar und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der den Wohnkomfort ins Freie erweitert und einen schönen Platz zum Entspannen bietet. Das modernisierte Badezimmer ist stilvoll gestaltet und verfügt über eine komfortable, begehbare Dusche, die den zeitgemäßen Wohnstandard unterstreicht.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem entsprechend hochwertigen und gepflegten Zustand. Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und rundet das Wohnangebot ideal ab. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die gute Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Alltagstauglichkeit.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die eine wertstabile und gut vermietbare Einheit suchen, ebenso wie für Paare oder Singles, die ein modernes Zuhause in ansprecher Wohnqualität bevorzugen.

Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Dachgeschosswohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

**VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen**

## **Részletes felszereltség**

**\*HIGHLIGHTS\***

- saniert
  - Gartennutzung
  - Balkon
  - Gas - Zentralheizung
  - gute Lage
- uvm.

**VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen**

## **Minden a helyszínrol**

Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kitzingen, einer charmanten Kreisstadt im unterfränkischen Maindreieck. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus.

Das direkte Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet eine entspannte, angenehme Nachbarschaft mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich sehr vorteilhaft. Der Bahnhof von Kitzingen ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere in Richtung Würzburg und Nürnberg, wodurch sich die Lage auch für Pendler als interessant erweist. Darüber hinaus besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Stadt Kitzingen selbst überzeugt durch ihren historischen Charme, eine gepflegte Altstadt sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Main und die umliegenden Weinberge laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und tragen zur hohen Lebensqualität der Region bei.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

**VP azonosító: 26432210 - 97318 Kitzingen**

## **További információ / adatok**

**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: 26432210 - 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](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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