

**Kitzingen**

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

**Codice oggetto: 26432104**



**PREZZO D'AFFITTO: 700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26432104	Prezzo d'affitto	700 EUR
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	220 EUR
Vani	4	Appartamento	Piano
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1965		

Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale pesante	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.04.2029	Consumo finale di energia	123.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

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

**Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26432104 - 97318 Kitzingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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