

Kitzingen

# Repräsentative Gewerbeeinheit in erstklassiger Innenstadtlage von Kitzingen ab 01.05.2026

**Codice oggetto: 26432003**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 480 EUR • VANI: 2.5**

**Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen**

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

Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26432003	Prezzo d'affitto	480 EUR
Vani	2.5	Costi aggiuntivi	100 EUR
		Compenso di mediazione	Pächterprovision beträgt das 3-fache des mtl. Pachtzinses zzgl. gesetzlicher MwSt.
		Superficie commerciale	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Spazio per uffici	ca. 45 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen**

## **Dati energetici**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



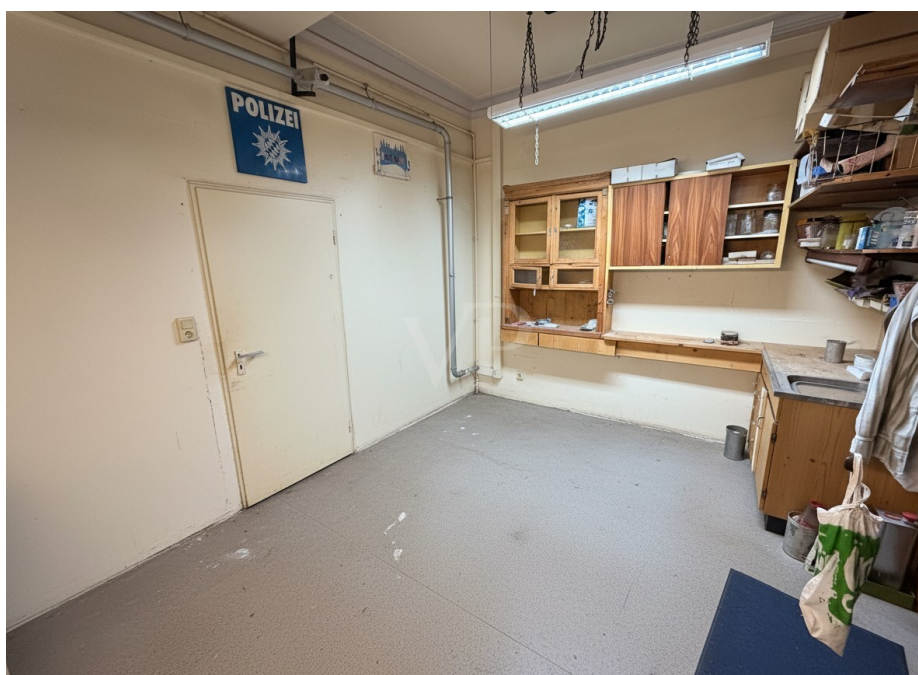
Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker   Eric Schmidt   Dieter Tellingner   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.



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieevaluation  
03/2025  
für neustadt-an-der-aisch

**Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen**

## Una prima impressione

Im Herzen der Kitzinger Innenstadt bietet sich Ihnen mit dieser ca. 48 m<sup>2</sup> großen Gewerbeeinheit eine erstklassige Gelegenheit, Ihr Unternehmen an einem der belebtesten Verbindungspunkte der Stadt zu positionieren. Die Ludwigpassage fungiert als charmantes Bindeglied innerhalb des Stadtzentrums und zieht durch ihre besondere Struktur ein vielfältiges Publikum an, von täglichen Pendlern bis hin zu gezielten Einkaufsbesuchern. Die Einheit ist ab dem 01.05.2026 verfügbar und bietet eine Ausstattung, die insbesondere für sicherheitssensible Branchen einen enormen Mehrwert darstellt.

Das Umfeld der Ludwigpassage zeichnet sich durch einen hochkarätigen und stabilen Branchenmix aus. In direkter Nachbarschaft befinden sich bedeutende Finanzzentren wie die VR Bank und die Sparkasse sowie renommierte Versicherungsagenturen, die für einen kontinuierlichen Strom an solventen Kunden sorgen. Ergänzt wird dieses professionelle Umfeld durch ein gewachsenes Cluster aus dem Beauty- und Lifestyle-Bereich, das eine qualitätsbewusste Klientel anzieht.

Die Gewerbeeinheit selbst überzeugt durch eine exzellente Sichtbarkeit innerhalb der Passage. Die großzügige Glasfront bietet die ideale Fläche, um Ihre Marke wirkungsvoll zu inszenieren. Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist die bereits installierte Sicherheitsinfrastruktur des derzeitigen Mieters (Goldschmied): Die Fläche verfügt über eine Alarmanlage, robuste Panzerrollen an den Schaufenstern sowie einen fest installierten, großen Safe der hohen Sicherheitsstufe D10. Diese wertvollen Einbauten machen den Standort prädestiniert für einen Juwelier, Uhrenhandel, eine Galerie oder ein diskretes Beratungszentrum, in dem der Schutz von Werten an erster Stelle steht.

Auf den ca. 48 m<sup>2</sup> reiner Nutzfläche lassen sich jedoch auch moderne Concept Stores, spezialisierte Boutiquen oder repräsentative Immobilienbüros realisieren. Dank der geschützten Lage in der Passage und der unmittelbaren Nähe zu den Einzelhandelsmagneten der Altstadt ist dieses Objekt mehr als nur eine Verkaufsfläche: Es ist ein strategischer Standort mit Charakter und einem Sicherheitsniveau, das in dieser Lage selten zu finden ist. Nutzen Sie die Dynamik der Ludwigpassage und werden Sie Teil eines lebendigen Netzwerks im Herzen von Kitzingen.

**Codice oggetto: 26432003 - 97318 Kitzingen**

## **Tutto sulla posizione**

**Kitzingen überzeugt als ein dynamischer und zugleich beständiger Immobilienstandort, der durch seine ausgewogene Altersstruktur und stetig wachsende Bevölkerung eine nachhaltige Nachfrage gewährleistet. Die Stadt besticht durch eine solide Infrastruktur, insbesondere im Bereich Gesundheit, Bildung und Verkehrsanbindung, sowie durch eine wirtschaftlich stabile Basis mit Schwerpunkten in der Weinproduktion, Logistik und Fertigung. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität macht Kitzingen zu einem attraktiven Markt für langfristige Investitionen, insbesondere im Premiumsegment, das durch die renommierte Weinregion zusätzlich an Wert gewinnt.**

**Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: So erreichen Sie den Bahnhof Kitzingen in nur etwa acht Minuten zu Fuß, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Metropolregionen bestehen. Ergänzend dazu sind mehrere Bushaltestellen, wie Kitzingen Rosengarten und Kitzingen Rathaus, innerhalb von drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet.**

**Das vielfältige Angebot an hochwertigen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Standortprofil ab. Im Gesundheitsbereich profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und einer Klinik, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise ist die Stern-Apotheke nur eine Minute entfernt. Diese dichte medizinische Infrastruktur garantiert Sicherheit und Komfort für alle Lebensphasen. Ergänzend dazu bietet das gastronomische Angebot mit exquisiten Restaurants und stilvollen Bars, wie dem Fränkischen Hof oder der Kanki Orient Shisha Bar, eine lebendige und anspruchsvolle Kulinarik, die den urbanen Lebensstil bereichert. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Roxy Kino in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine hohe Lebensqualität und vielfältige Erholungsmöglichkeiten sicherstellen.**

**Für Investoren bietet Kitzingen somit eine stabile und zukunftsorientierte Perspektive: Die Kombination aus wirtschaftlicher Substanz, hervorragender Infrastruktur und einem attraktiven Freizeit- und Versorgungsangebot schafft ein Umfeld mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Diese Standortqualität macht Kitzingen zu einer erstklassigen Wahl für Kapitalanleger, die auf Sicherheit, Nachfrage und langfristige Rendite setzen.**

**Codice oggetto: 26432003 - 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: 26432003 - 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)**