

Kitzingen

Wohnen im Herzen von Kitzingen – Ihr neues Zuhause mit Wohlgefühlcharakter

Codice oggetto: 26432010



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 610 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

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

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26432010	Prezzo d'affitto	610 EUR
Superficie netta	ca. 65 m ²	Costi aggiuntivi	200 EUR
Vani	3	Appartamento	Piano terra
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1964	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	174.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2029	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

La proprietà



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: Technologiemanagement
03/2025
faz-digitaler-vorreiter

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26432010 - 97318 Kitzingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26432010 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com