

Kitzingen

# Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Kitzingen

Codice oggetto: 26432209



🏠 KI-basiertes Bild

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

PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,01 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen**

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

Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26432209	Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Superficie netta	ca. 56,01 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1956	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



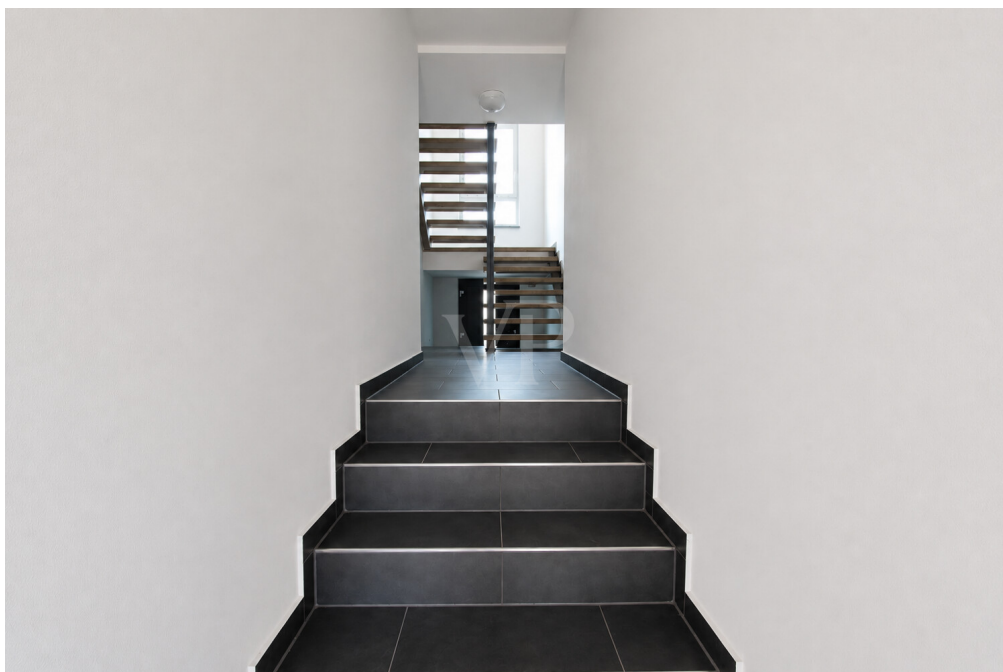
Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



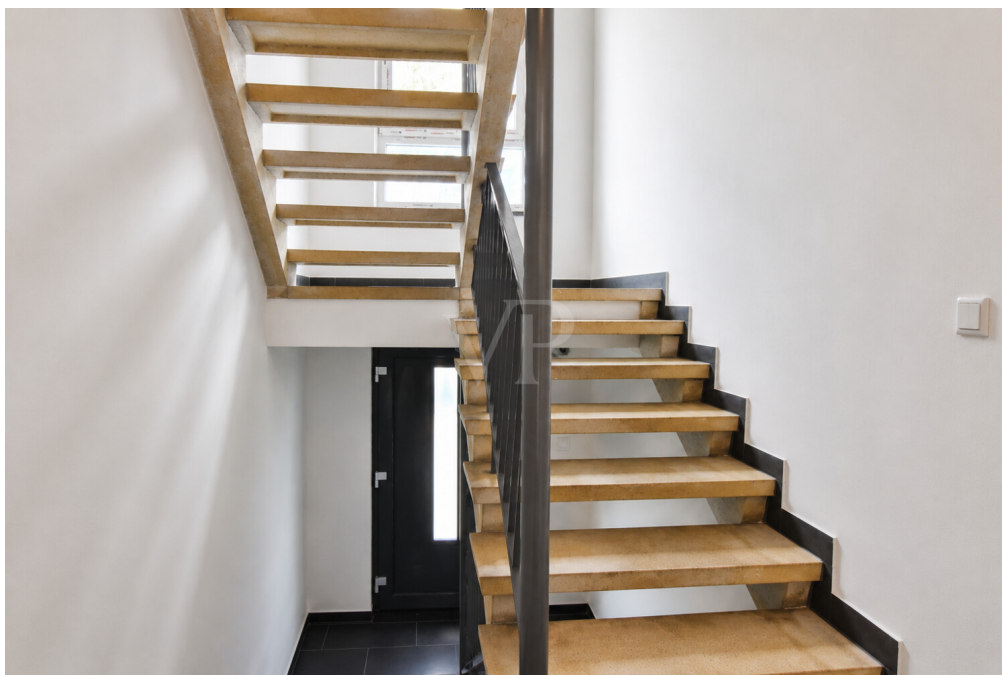
Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26432209 - 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](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.






### IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

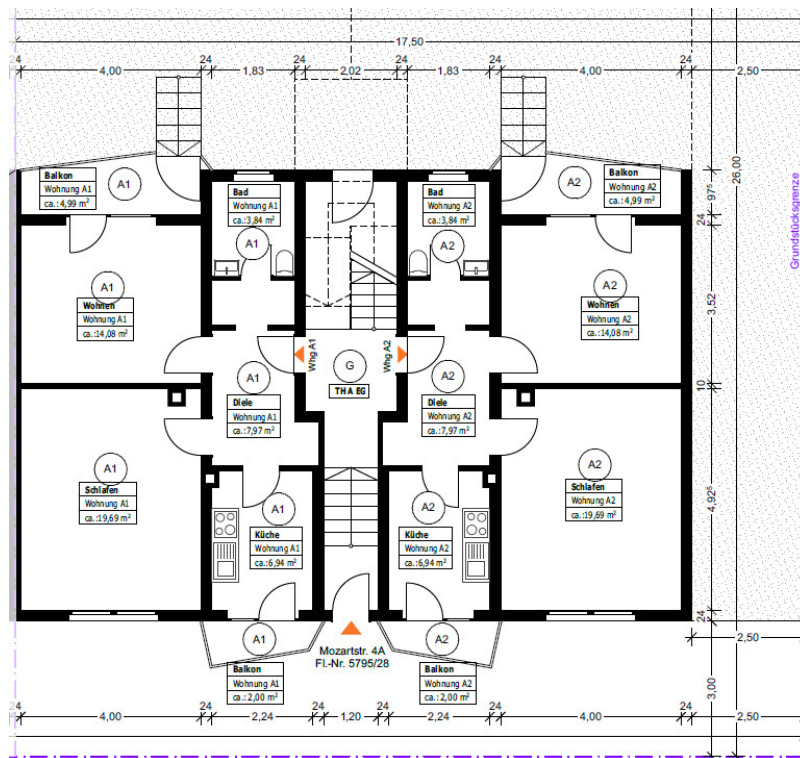
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



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

Codice oggetto: 26432209 - 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: 26432209 - 97318 Kitzingen**

## Una prima impressione

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen diese attraktive, umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung 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 Küche bietet nicht nur ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen, sondern auch direkten Zugang zu einem der beiden Balkone – ideal, um den Morgenkaffee an der frischen Luft zu genießen. Der helle Wohnbereich beeindruckt durch seine freundliche Atmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Große Fensterflächen sorgen hier für ein angenehmes Lichtkonzept und ein offenes Wohngefühl.

Das Schlafzimmer stellt einen ruhigen Rückzugsort dar und punktet mit einem eigenen Balkon sowie einem schönen Blick in den Garten. Diese Kombination schafft eine besonders entspannte Wohnatmosphäre. Das modernisierte Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und verfügt über eine komfortable, begehbare Dusche, die den zeitgemäßen Standard unterstreicht.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem entsprechend gepflegten und hochwertigen Zustand. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zusätzlichen Komfort. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Gartennutzung, was besonders in den wärmeren Monaten einen echten Mehrwert darstellt. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die gute Lage rundet dieses Angebot ideal ab und verbindet Wohnqualität mit Alltagstauglichkeit.

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

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

Der Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

**Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen**

## **Dettagli dei servizi**

**\*HIGHLIGHTS\***

- saniert
  - Gartennutzung
  - 2 Balkone
  - Gas - Zentralheizung
  - gute Lage
- uvm.**

**Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26432209 - 97318 Kitzingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26432209 - 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)**