

Kitzingen

Moderne Ästhetik neu definiert: Transparenz, Galerie-Lounge & mediterraner Outdoor-Traum

Codice oggetto: 26432016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 676 m²

Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

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

Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26432016
Superficie netta	ca. 223 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2010
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	24.10.2032	Consumo energetico	11.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà

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.vp-finance.de



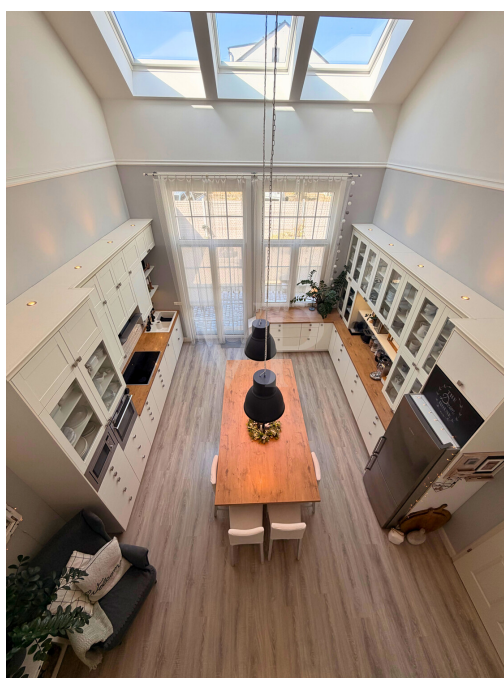
Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 97318 Kitzingen

La proprietà



Codice oggetto: 26432016 - 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

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

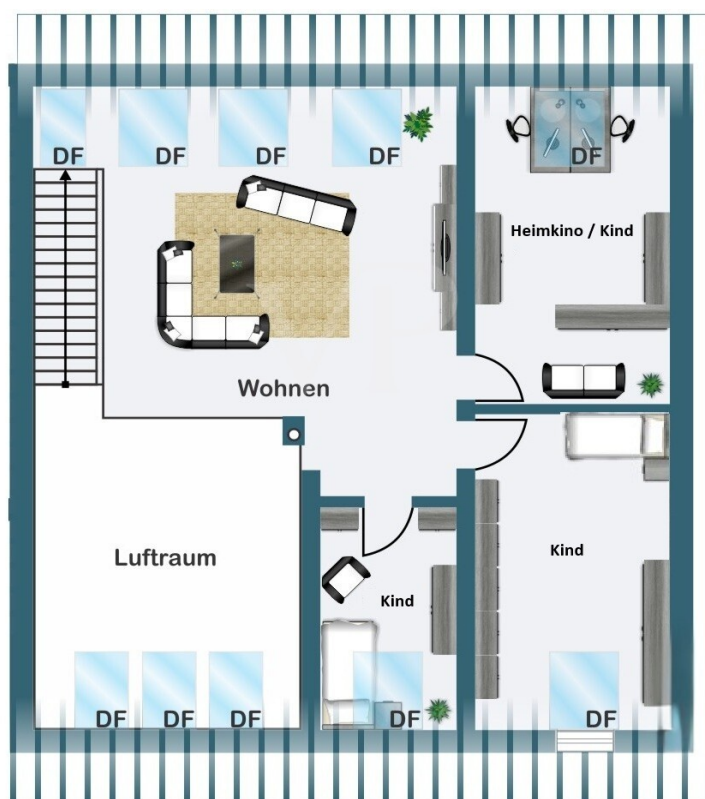


F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologiengestaltung
03/2025
für neustadt-an-der-aisch

Codice oggetto: 26432016 - 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: 26432016 - 97318 Kitzingen

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen bietet Ihnen hier eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Lagen in direkter Mainnähe an. Dieses im Jahr 2010 erbaute Architektenhaus setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolles, modernes Wohnen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 223 m² und einem ca. 676 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück verschmelzen minimalistische Ästhetik, ein hochfunktionales Raumkonzept und zukunftssichere Gebäudetechnik zu einem harmonischen Gesamtkunstwerk. Angetrieben von einer hocheffizienten, nachhaltigen Wärmepumpe überzeugt das Anwesen nicht nur durch erstklassige energetische Werte, sondern begeistert vom ersten Augenblick an durch lichtdurchflutete Räume und ein elegantes Design, das sich konsequent durch alle Ebenen zieht.

Schon beim Ankommen empfängt Sie die stilvolle, überdachte Veranda, die als repräsentativer Vorplatz des Entrées dient und Sie sowie Ihre Gäste geschützt willkommen heißt. Im Inneren öffnet sich ein großzügiger, durchdachter Garderobenbereich mit passgenauen Schränken. Direkt angrenzend befindet sich das elegante Gästebadezimmer – puristisch und modern gestaltet, ausgestattet mit einem stilvollen Waschtisch und einer Dusche, deren offenes Raumkonzept bewusst auf eine Glasabtrennung verzichtet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich als perfekt durchdachtes Ensemble für Genuss und Privatsphäre: Eine hochmoderne, offene Küche mit imponierender Raumhöhe, maßgefertigter Kochinsel und Highend-Elektrogeräten bietet einen fließenden Übergang sowie einen direkten Blick auf das angrenzende, lichtdurchflutete Esszimmer. Perfekt ergänzt wird der Wohnkomfort durch überaus praktische Räumlichkeiten wie eine angrenzende Speisekammer sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der exklusive Master-Bereich: Das Hauptschlafzimmer verspricht absolute Privatsphäre und verfügt über ein luxuriöses En-suite-Badezimmer, das als private Wellness-Oase mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und hochwertigster Sanitärarchitektur ausgestattet ist.

Im Obergeschoss setzt die weitläufige Galerie ein echtes architektonisches Highlight: Hier befindet sich das eigentliche Wohnzimmer des Hauses als erhabene Lounge-Oase. Riesige Dachflächenfenster fluten den Raum mit natürlichem Tageslicht und eröffnen einen faszinierenden Blick hinab in die offene Küche und den Essbereich. Diese Etage vereint Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf höchstem Niveau: Ein separat integrierter Homeofficeplatz bietet Raum für fokussiertes Arbeiten, während zwei helle Kinderzimmer viel Platz für den Nachwuchs bereitstellen.

Ein weiteres großzügiges Zimmer rundet das Angebot perfekt ab – es setzt als privates Heimkino Maßstäbe für Inhouse-Entertainment, lässt sich alternativ aber ebenso ideal als drittes Kinderzimmer nutzen.

Auch im Außenbereich setzt sich der gehobene Charakter nahtlos fort: Der geschmackvoll angelegte Garten mit mediterraner Bepflanzung, stimmungsvoller Beleuchtung und verschiedenen Rückzugsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien oder geselligen Abenden ein. Zwei komfortable Außenstellplätze komplettieren dieses Ausnahmedomizil.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung mit VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen von der raffinierten Aufteilung und der unvergleichlichen Atmosphäre dieses modernen Wohntraums in attraktiver Lage am Main.

Codice oggetto: 26432016 - 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.

Codice oggetto: 26432016 - 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: 26432016 - 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