Kitzingen

# Mehrfamilienhaus mit 8 sanierten Wohneinheiten mit Ausbaupotenzial

***Número da propriedade: 23432012***

**PREÇO DE COMPRA: 2.000.000 EUR • ÁREA: ca. 791 m$^2$ • QUARTOS: 24 • ÁREA DO TERRENO: 1.150 m$^2$**

Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23432012 |
| Área | ca. 791 m² |
| Forma do telhado | Telhado de quadril |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 24 |
| Quartos | 16 |
| Casas de banho | 8 |
| Ano de construção | 1951 |
| Tipo de estacionamento | 8 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 2.000.000 EUR |
| Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2022 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 361 m² |
| Móveis | Varanda |

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | FERN |
| Certificado Energético válido até | 18.01.2031 |
| Aquecimento | Aquecimento urbano |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 91.20 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

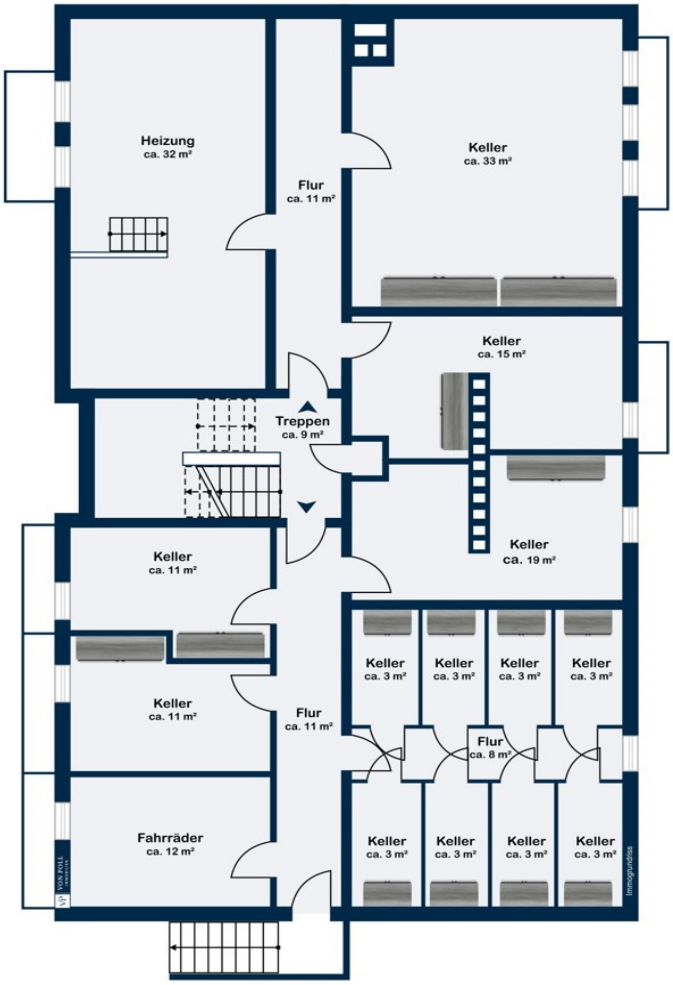
# O imóvel

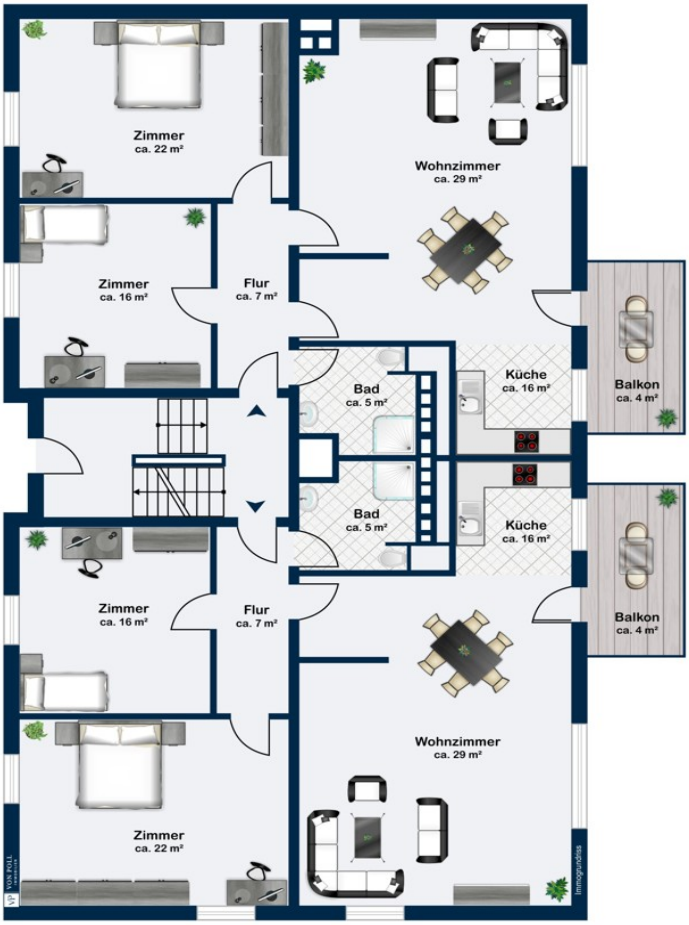
**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

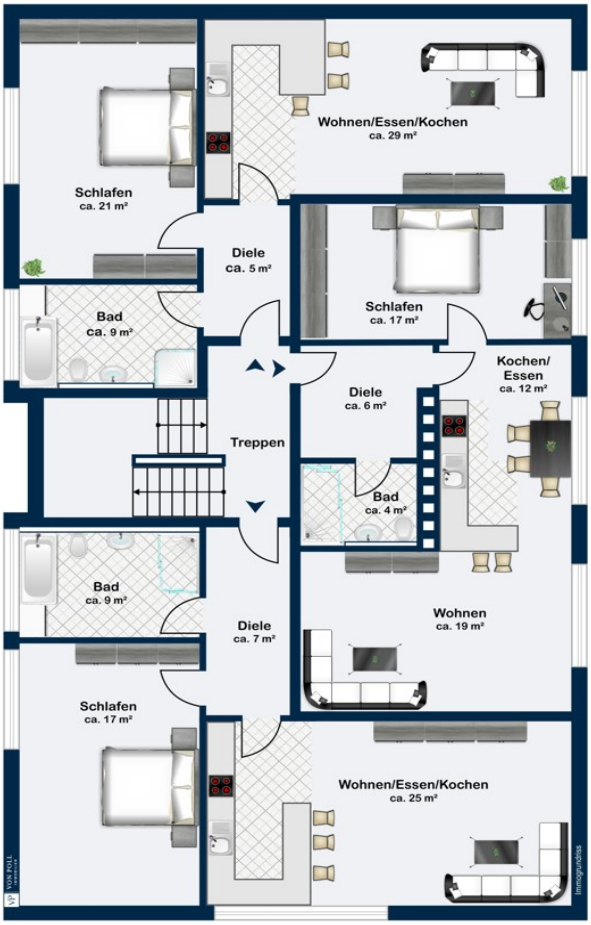
# O imóvel

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Plantas dos pisos




Zimmer
ca. 22 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Flur
ca. 7 m²
Wohnzimmer
ca. 29 m²
Bad
ca. 5 m²
Küche
ca. 16 m²
Balkon
ca. 4 m²
Bad
ca. 5 m²
Küche
ca. 16 m²
Balkon
ca. 4 m²
Zimmer
ca. 16 m²
Flur
ca. 7 m²
Wohnzimmer
ca. 29 m²
Zimmer
ca. 22 m²




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Uma primeira impressão

von Poll Immobilien präsentiert Ihnen die Kapitalanlage schlechthin: ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in der Wohnsiedlung Marshall Heights in Kitzingen. Das Gebäude hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 791 m² und eine Nebenfläche von ca. 361 m², und befindet sich auf einem ca. 1150 m² großen Grundstück. Im Erdgeschoss, im 1. und im 2., sowie im 3. Obergeschoss liegen jeweils zwei Drei-Zimmer-Wohnungen von ca. 98 m² mit Balkon. Neben dem großen und hellen Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern besitzen die Wohnungen eine Küche und ein Bad mit Dusche. Der Balkon, auf dem eine 600W Photovoltaikanlage installiert ist, bietet einen weiten Ausblick. Jede Wohnung verfügt zusätzlich über ein Kellerabteil. Acht Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Das Dachgeschoss kann zu weiteren drei Zwei-Zimmer-Wohnungen ausgebaut werden. Somit stehen Ihnen insgesamt 11 Wohnungen zur Verfügung. Die im Jahr 1951 errichtete Liegenschaft wurde 2022 kernsaniert. Das Gebäude verfügt über eine neue Heizungsanlage, Parkett-/Fliesenböden und teilweise neue Elektrik. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr guten Zustand und es besteht in naher Zukunft kein Sanierungsbedarf. Das Objekt ist derzeit unvermietet und hat ein Renditepotenzial von über 4%. Selbstverständlich unterstützen wir Sie bei der Vermietung der Wohnungen! Die Immobilie befindet sich derzeit in der Sanierung und steht Ihnen ab Frühjahr 2023 für die Vermietung zur Verfügung. Für eine ausführlichere Immobilienberatung bis hin zur Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Detalhes do equipamento

Highlights:
* Renditepotenzial über 4%
* Ausbaupotenzial zu 11 Wohneinheiten
* 600W Balkon-Photovoltaikanlage je Wohneinheit
* Moderne Wohnsiedlung
* Parkettböden
* Neue Bäder
* Gute Infrastruktur
* Bezug im Frühjahr 2023

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Tudo sobre a localização

Die Marshall Heights sind ein weitläufiger, grüner Stadtteil, mit hoher Lebensqualität, gelegen auf der Flurlage Sonnenhügel in Kitzingen. Der Blick von dieser einmaligen Wohnsiedlung schweift weit über Kitzingen bis hin zum Schwanberg. Auf 32 Hektar mit mehr als 700 Wohneinheiten bietet der Stadtteil Marshall Heights der Stadt Kitzingen neue Möglichkeiten. Neben 103 Texashäusern befinden sich auch 30 Wohnblocks in der ehemaligen Kaserne. Auf einer Anhöhe gelegen sind die Marshall Heights verkehrstechnisch optimal vernetzt mit der Region Mainfranken. Die Zufahrt in die Marshall Heights erfolgt über die Bundesstraße 8. Nach Würzburg sind es mit dem PKW nur 15 Minuten. Aber auch Kitzingen bietet alle Vorzüge einer Kreisstadt. Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bietet der Main mit neu gestalteter Uferpromenade und einer ausgedehnten Freizeitanlage ideale Voraussetzungen. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Rathaus und der Falterturm von 1496. Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Vom Park-and-Ride-Bahnhof in Kitzingen aus ist man in ca. 20 Minuten in Würzburg und in ca. 50 Minuten in Nürnberg. 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.

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 91.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**Número da propriedade: 23432012 - 97318 Kitzingen**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26  Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com