

Kitzingen

Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnanlage – sofort verfügbar

Número da propriedade: 25432209

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 99 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25432209 - 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: 25432209 - 97318 Kitzingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25432209
Área	ca. 99 m²
Piso	4
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1951
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	269.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 1,25 % (+ MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 3 m²
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	105.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.03.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1951

Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

O imóvel



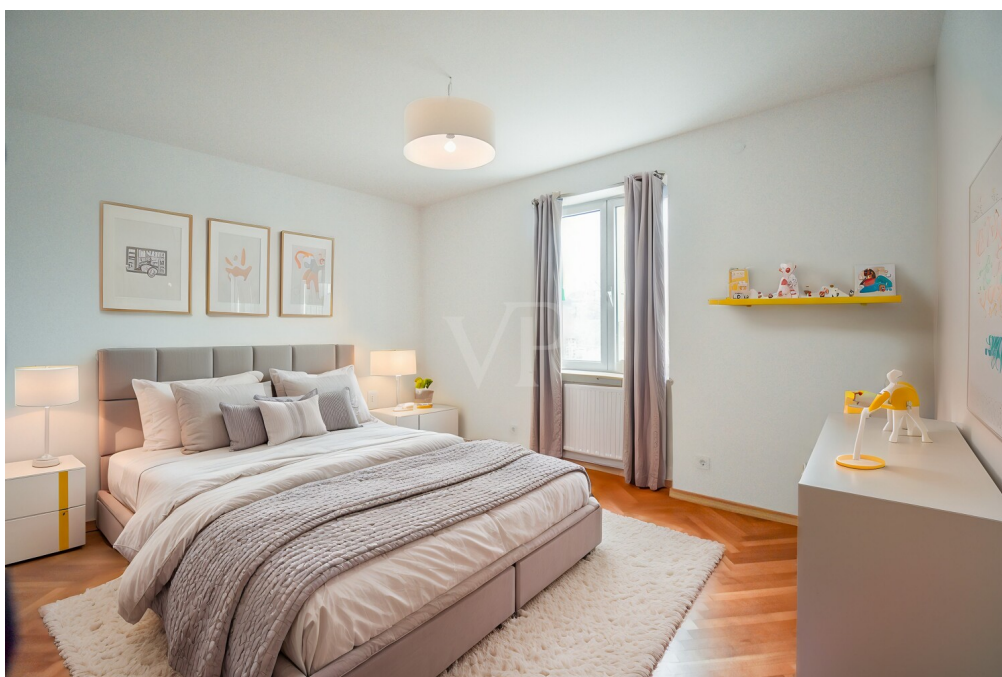
Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

O imóvel



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



Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

O imóvel

**VP VON POLL
FINANCE**

IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

**MIT IHREM PERSÖNLICHEN
HYPOTHEKENZERTIFIKAT**

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

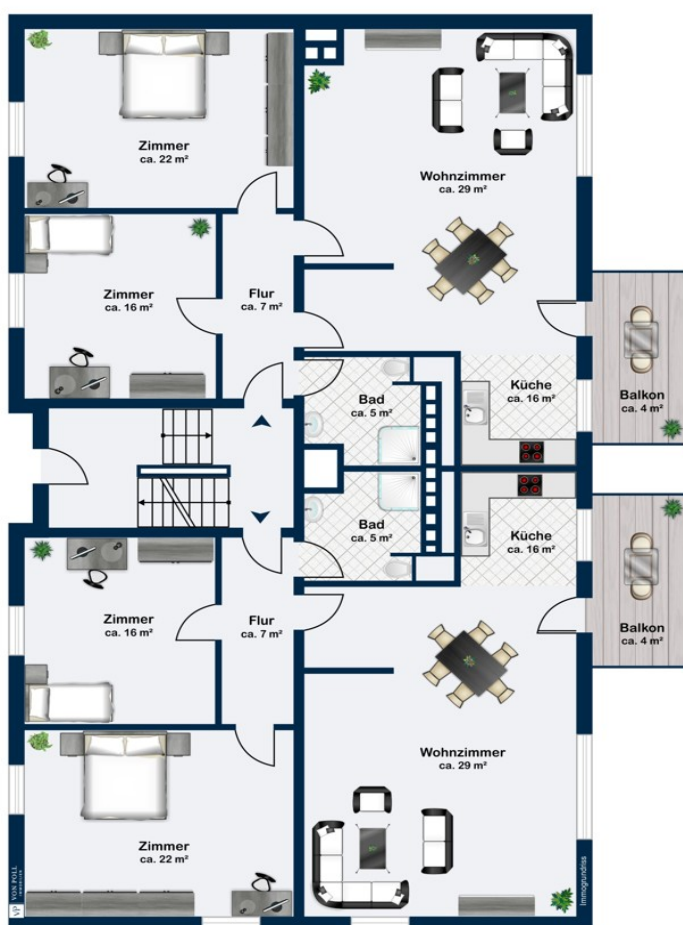
[JETZT HIER BERATEN LASSEN](#)



www.vp-finance.de

Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

Plantas dos pisos



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: 25432209 - 97318 Kitzingen

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN bietet Ihnen eine modern sanierte Wohnung im dritten Obergeschoss mit Balkon in der beliebten Wohnanlage Marshall Heights in Kitzingen an.

Die attraktive Drei-Zimmer-Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Parteien auf einem Grundstück von rund 1.150 m². Die Wohnfläche umfasst etwa 98 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Vom Balkon aus genießen Sie einen schönen Ausblick – hier ist zudem eine 600-Watt-Photovoltaikanlage installiert. Ein Kellerabteil und ein Stellplatz direkt vor dem Gebäude runden das Angebot ab.

Das Wohnhaus, ursprünglich im Jahr 1951 erbaut, wurde 2022 umfassend modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem eine neue Heizungsanlage eingebaut, Parkett- und Fliesenböden verlegt sowie Teile der Elektrik erneuert. Das gesamte Objekt präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand, sodass aktuell kein weiterer Sanierungsbedarf besteht.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich ideal als Kapitalanlage oder zum Eigenbedarf.

Gerne informieren wir Sie ausführlich über dieses attraktive Anlageobjekt und vereinbaren bei Interesse einen persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25432209 - 97318 Kitzingen

Detalhes do equipamento

Highlights:

- * Zwei Schlafzimmer
- * Neues Badezimmer
- * Parkettböden
- * 600W Balkon-Photovoltaikanlage
- * Moderne Wohnsiedlung
- * Gute Infrastruktur

Número da propriedade: 25432209 - 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: 25432209 - 97318 Kitzingen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 105.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25432209 - 97318 Kitzingen

Pessoa de contacto

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

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com