

**Kitzingen**

# Attraktives Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in bester Lage von Kitzingen

*Número da propriedade: 26432207*



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

**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 959 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26432207 - 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: 26432207 - 97318 Kitzingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26432207	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1933		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## O imóvel



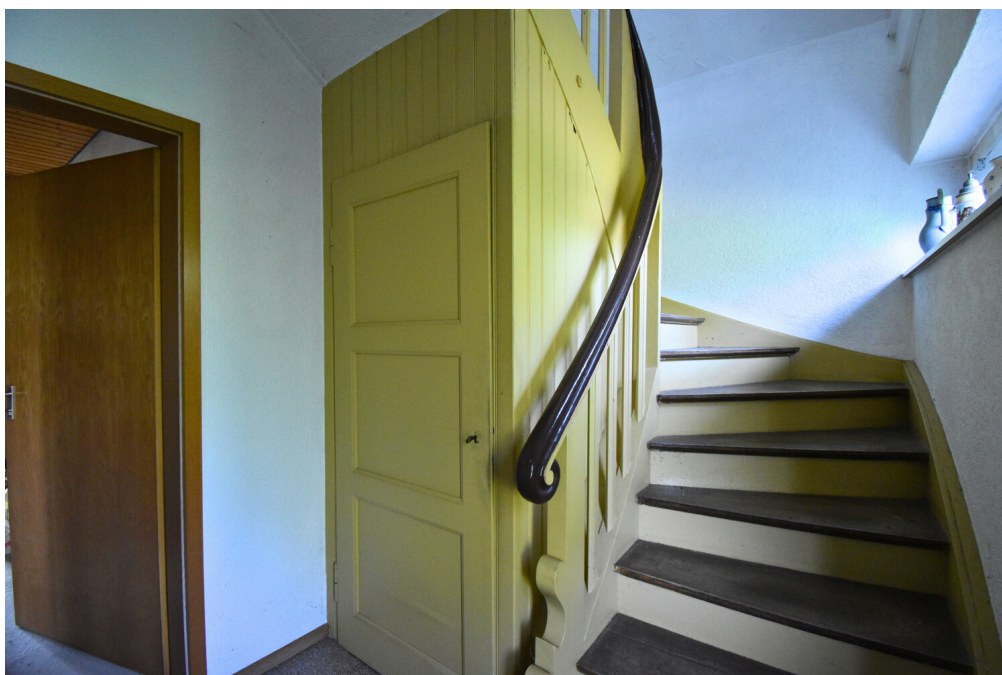
Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen

## O imóvel



**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)








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

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

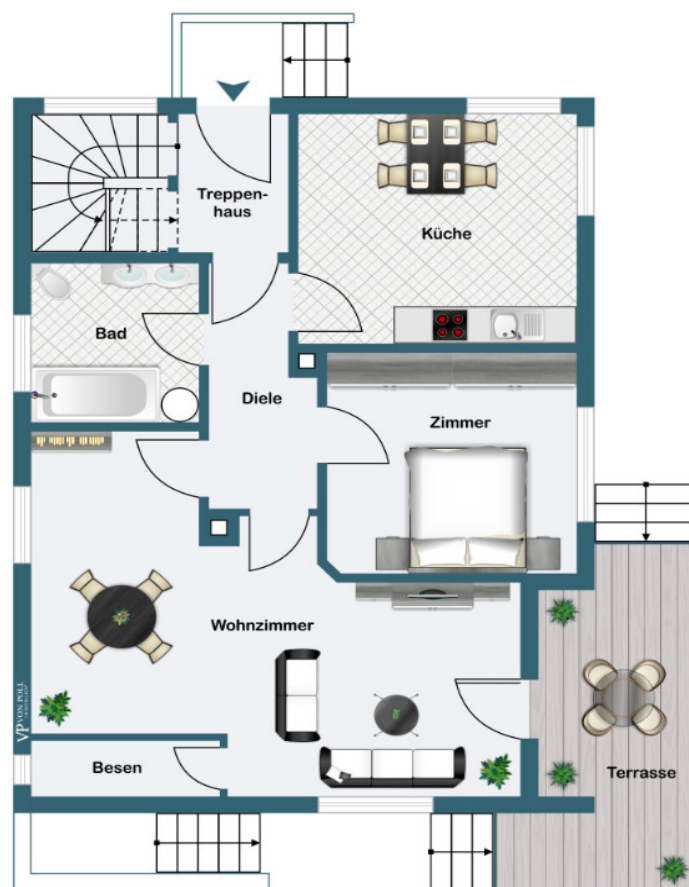
Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

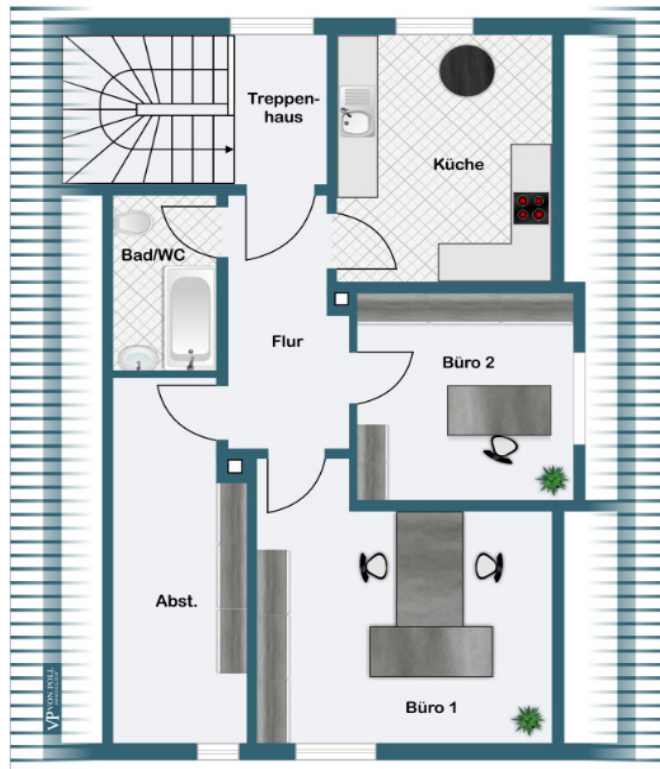
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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

Número da propriedade: 26432207 - 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: 26432207 - 97318 Kitzingen**

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien in Kitzingen freut sich, Ihnen dieses attraktive Wohnhaus in begehrter Lage präsentieren zu dürfen. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein großzügiges Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der in einen zentralen Flur übergeht, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses erreichbar sind. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung, während das Esszimmer den idealen Rahmen für gesellige Stunden schafft. Der offen gestaltete Wohnbereich besticht durch seine freundliche Atmosphäre und gewährt direkten Zugang zur Terrasse, die zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Ein Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage.

Im Dachgeschoss setzt sich das stimmige Raumkonzept fort. Über den Flur erreichen Sie eine weitere Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Diese Ebene eignet sich hervorragend für eine flexible Nutzung, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder als separate Einheit.

Das Kellergeschoss bietet neben dem Heizraum eine Waschküche sowie drei Abstellräume, die vielseitig genutzt werden können und reichlich Platz für Ordnung und Organisation schaffen.

Die Immobilie besticht insbesondere durch zwei Badezimmer, helle Räume, ein großzügiges Grundstück sowie zwei Garagen, die komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen. Die hervorragende Lage innerhalb von Kitzingen rundet dieses

Angebot ab und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Der Energieausweis ist in Erstellung und liegt bei Besichtigung vor!

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen**

## Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS:

- \* zwei Badezimmer
- \* helle Räume
- \* beste Lage von Kitzingen
- \* großzügiges Grundstück
- \* zwei Garagen

uvm.

**Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und zugleich äußerst gefragter Wohnlage von Kitzingen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein entspanntes und familienfreundliches Wohnen ermöglicht.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Kitzingen mit seinen vielfältigen gastronomischen Angeboten, Cafés und kulturellen Einrichtungen ist schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen gelangen Sie zügig in die umliegenden Städte, insbesondere nach Würzburg, das sowohl beruflich als auch kulturell zahlreiche Möglichkeiten bietet. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die reizvolle Umgebung entlang des Mains sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Natur unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

**Número da propriedade: 26432207 - 97318 Kitzingen**

## Outras informações

**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: 26432207 - 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](mailto:kitzingen@von-poll.com)

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

---

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