Kitzingen

Ελκυστική επενδυτική ευκαιρία σε προνομιακή τοποθεσία στο Κίτζινγκεν

Αριθμός ακινήτου: 24432119



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 185.000 EUR • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24432119
Δωμάτια	4
Έτος κατασκευής	1997
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ

Τιμή αγοράς	185.000 EUR
Γραφείο / Επαγγελματική πρακτική	Χώρος γραφείου
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Συνολική έκταση	ca. 104 m²
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Εμπορικός χώρος	ca. 104 m²
Επιφάνεια γραφείων	ca. 104 m²

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.09.2034

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	123.7 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1997

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Μια πρώτη εντύπωση

Attraktive Kapitalanlage – Vermietete Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Kitzingen

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine attraktive Kapitalanlage im Herzen von Kitzingen: Eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit ca. 104 m², die aktuell vermietet ist und eine jährliche Nettomieteinnahme von 9.600 € erwirtschaftet. Der bestehende Mietvertrag läuft noch ca. zwei Jahre – damit eignet sich die Immobilie ideal für Anleger, die von sofortigen Erträgen profitieren möchten und gleichzeitig langfristige Nutzungsperspektiven offenhalten wollen.

Die Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Drei abgeschlossene Räume, ein großzügiger Empfangsbereich, ein Aufenthaltsraum, Abstellflächen sowie ein WC bieten flexible Möglichkeiten für verschiedenste gewerbliche Konzepte – von Praxis über Büro bis hin zu Agentur oder Beratung.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Kitzingen – optimal erreichbar für Kunden und Mitarbeiter. Ein zugehöriger Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage ergänzen das Angebot.

Das im Jahr 1997 erbaute Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die 2022 erneuerte Gasheizung. Die Räume sind mit Laminatboden ausgestattet, und zweifach verglaste Kunststofffenster sorgen für Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima.

Zukunftsperspektive: Nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses besteht die Möglichkeit zur Eigennutzung, Weitervermietung oder – vorbehaltlich Genehmigung – zur Umnutzung in Wohnraum. Dadurch bietet sich nicht nur eine stabile Einnahmequelle, sondern auch langfristige Flexibilität für Ihre Immobilienstrategie.

Die beigefügten Bilder zeigen die Einheit in der vorherigen Nutzung als Physiotherapiepraxis.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial zu investieren. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

HIGHLIGHTS
* zugehöriger Kellerraum
* zugehöriger Tiefgaragenstellplatz
* Schaufenster
* sehr zentrale Lage
* aktuell vermietet- Mieteinnahmen 9.600€ im Jahr
* helle Räume
* gute Raumaufteilung
* Heizung neu

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Αλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 123.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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 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.

Αριθμός ακινήτου: 24432119 - 97318 Kitzingen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen
Tel.: +49 9321 - 92 44 995
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com