Kitzingen

Vonzó befektetési lehetoség Kitzingenben, kiváló helyen

VP azonosító: 24432119



VÉTELÁR: 185.000 EUR • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Áttekintés

VP azonosító	24432119
Szobák	4
Építés éve	1997
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs

Vételár	185.000 EUR
Iroda/rendelő	Irodafelület
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 104 m²
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 104 m²
Irodaterület	ca. 104 m²

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.09.2034

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	123.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Az ingatlan





VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24432119 - 97318 Kitzingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dieter Tellinger

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com