Kitzingen

Moderna casa da sogno con sauna, palestra e giardino a Kitzingen

Codice oggetto: 25432206



PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 665 m^2

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25432206
Superficie netta	ca. 225 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	10.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	39.93 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

La proprietà





Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

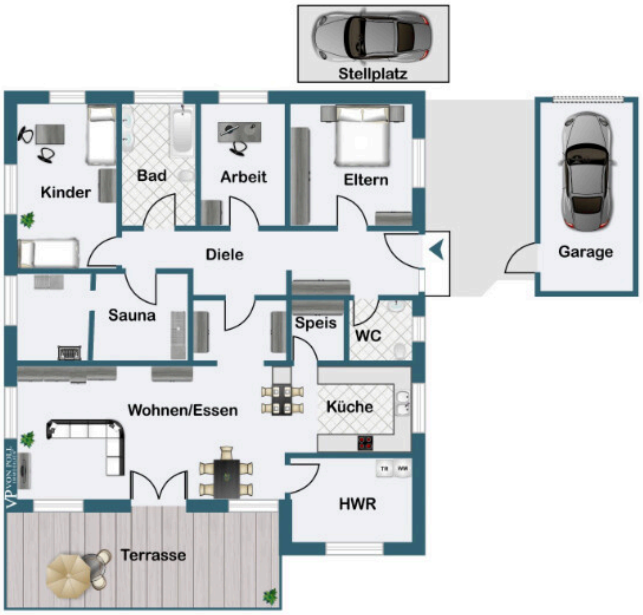
La proprietà

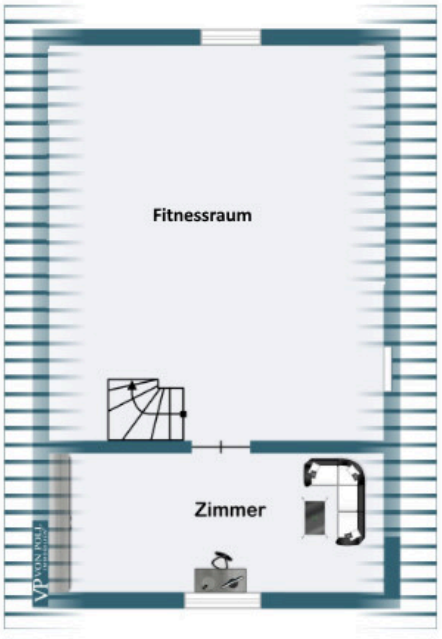




Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Una prima impressione

Von Poll Immobilien Kitzingen freut sich, Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vorstellen zu dürfen – ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, stilvolle Ausstattung und großzügige Raumgestaltung auf beeindruckende Weise vereint. Auf zwei Ebenen bietet diese Immobilie ein Wohngefühl der Extraklasse, das sowohl Familien als auch Paaren höchsten Komfort und viel Platz zum Wohlfühlen bietet.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem weitläufigen Flur empfangen, der Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses bietet. Der helle und offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen den Blick auf die schön angelegte Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten. Die angrenzende, offene Küche ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine elegante Marmorplatte sowie eine praktische Speisekammer – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Das Erdgeschoss überzeugt außerdem mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem stilvollen Badezimmer mit Wanne, einem Gästezimmer sowie einem zusätzlichen Gäste-WC mit Dusche. Ein Abstellraum sorgt für Ordnung und Platz im Alltag. Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich: eine großzügige Sauna für bis zu zehn Personen mit angrenzendem Ruheraum. Hier lässt sich der Alltag hinter sich lassen – pure Entspannung in den eigenen vier Wänden.

Im Dachgeschoss wartet ein weiteres Highlight: ein voll ausgestatteter Fitnessraum, der in Ausstattung und Qualität seinesgleichen sucht. Hochwertige Geräte, durchdachtes Raumkonzept und eine angenehme Atmosphäre schaffen hier perfekte Voraussetzungen für individuelles Training auf professionellem Niveau. Ob Ausdauer, Krafttraining oder Yoga – dieser Raum bietet alles, was das Herz eines Sportbegeisterten begehrt, und macht den Weg ins Fitnessstudio überflüssig.

Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die dieses Haus zu einem echten Unikat machen: helle, großzügige Räume, eine stilvolle Küche mit Marmorplatte, eine Terrasse mit Blick in den Garten, eine große Sauna mit angrenzendem Ruheraum, eine moderne Solar- und Photovoltaikanlage sowie Klimaanlagen im Erd- und Dachgeschoss. Der liebevoll angelegte Garten bietet Rückzugsorte zum Entspannen und Verweilen, während die ruhige Lage für ein angenehmes, privates Wohnumfeld sorgt.

Dieses Haus vereint luxuriöses Wohnen, modernes Design und durchdachte Funktionalität auf höchstem Niveau – der ideale Ort für Menschen, die Stil, Qualität und Lebensfreude in ihrem Zuhause vereinen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Wir laden Sie herzlich ein, das Haus bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich selbst ein Bild von der außergewöhnlichen Ausstattung, dem großzügigen Wohngefühl und dem besonderen Flair zu machen

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:
* helle großzügige Räume
* hochwertige Küche mit Marmor Platte
* Terrasse mit Blick in den Garten
* großzügige Sauna mit angrenzendem Ruheraum
* Solar- und Photovoltaikanlage
* Klimaanlage im Erdgeschoss sowie Dachgeschoss
* voll ausgestatteter Fitnessraum
* liebevoll angelegter Garten
* ruhige Lage
uvm.

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Tutto sulla posizione

Kitzingen besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine stabile Entwicklung mit rund 22.900 Einwohnern, die eine sichere und familienfreundliche Atmosphäre schaffen. Die Stadt überzeugt mit einer modernen Infrastruktur, die eine umfassende Gesundheitsversorgung, vielfältige Bildungsangebote und eine exzellente Verkehrsanbindung umfasst. Dank nachhaltiger Stadtentwicklungsprojekte und einer florierenden Wirtschaft, insbesondere im Weinbau und der Logistik, bietet Kitzingen nicht nur attraktive Immobilienwerte, sondern auch ein langfristig sicheres Umfeld für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Zukunftssicherheit legen.

In Kitzingen finden Familien ein besonders behagliches Lebensumfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Gemeinschaft. Die Nähe zu vielfältigen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder zu aktiver Bewegung und geselligem Miteinander ein, während großzügige Parks zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Die ruhige und sichere Umgebung ermöglicht es Eltern, ihren Kindern eine unbeschwerte Kindheit zu bieten und gemeinsam die Natur zu genießen.

Bildungseinrichtungen sind in Kitzingen hervorragend erreichbar: Vom evangelischen Kindergarten, der nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu verschiedenen Grund- und weiterführenden Schulen, die innerhalb von 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Dies schafft kurze Wege im Alltag und eine optimale Förderung für die Jüngsten. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls vorbildlich, mit Fachärzten, einer Klinik und Apotheken in unmittelbarer Nähe, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, sodass Familien bequem und zeitsparend einkaufen können. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen in nur 3 bis 4 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Kitzingen in etwa 18 Minuten zu Fuß gewährleistet, was flexible Mobilität auch ohne Auto ermöglicht.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Kitzingen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft, kurze Wege und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 39.93 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Codice oggetto: 25432206 - 97318 Kitzingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellinger

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com