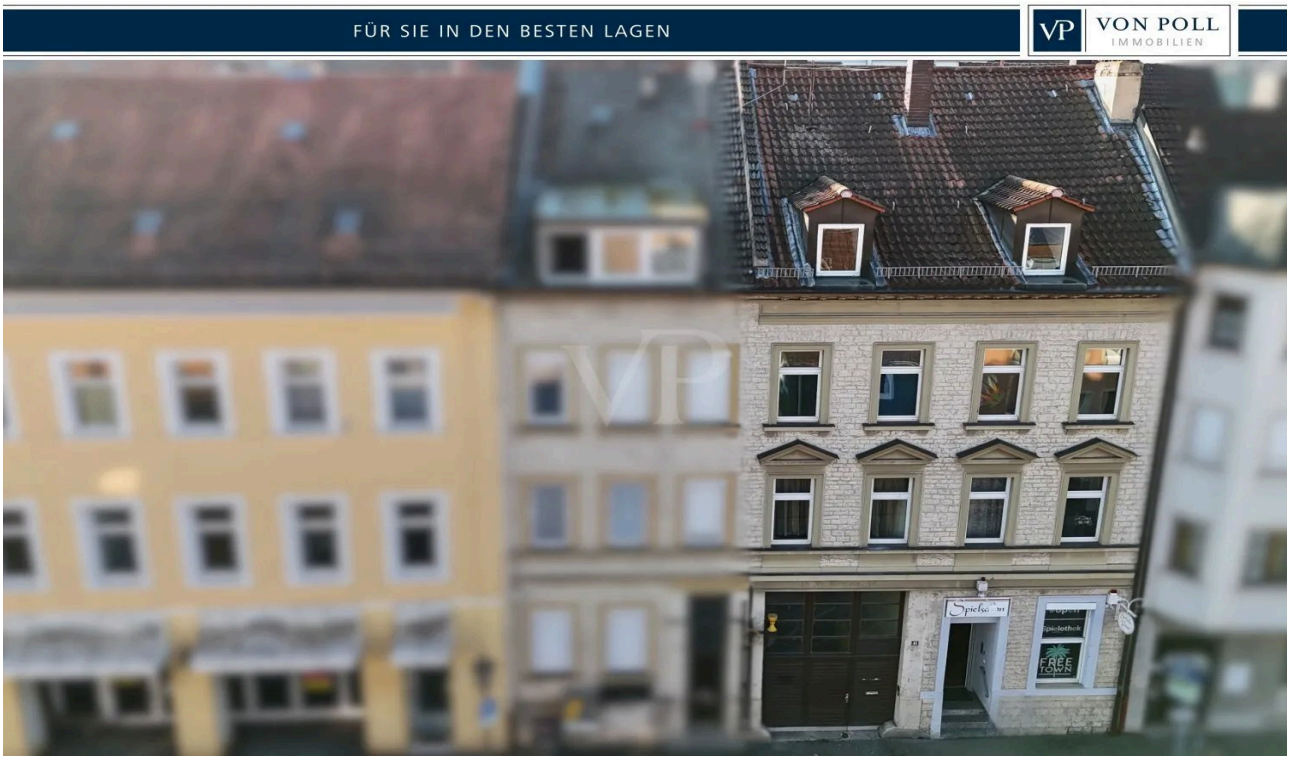
Kitzingen

5,4% Rendite mit Wertsteigerungspotenzial – Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Kitzingen

Objektnummer: 26432015



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 277 m²

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432015
Wohnfläche	ca. 286 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1896

Kaufpreis	449.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 158 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

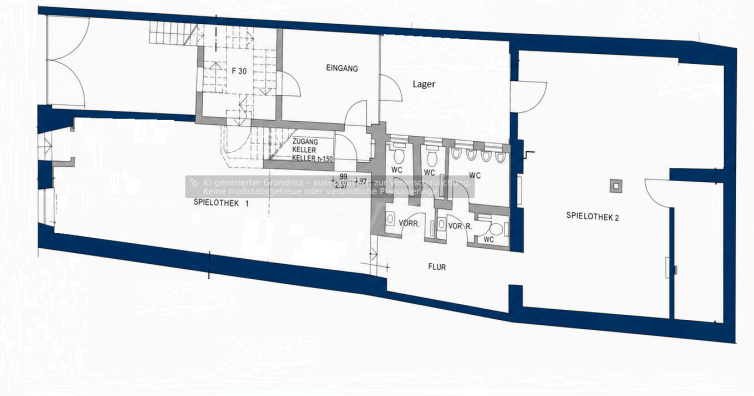
Die Immobilie

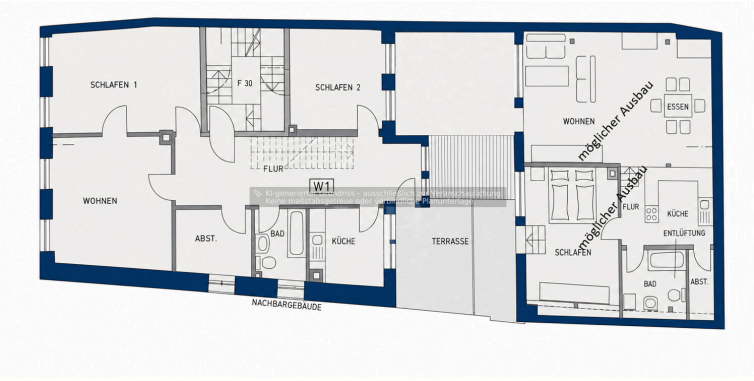


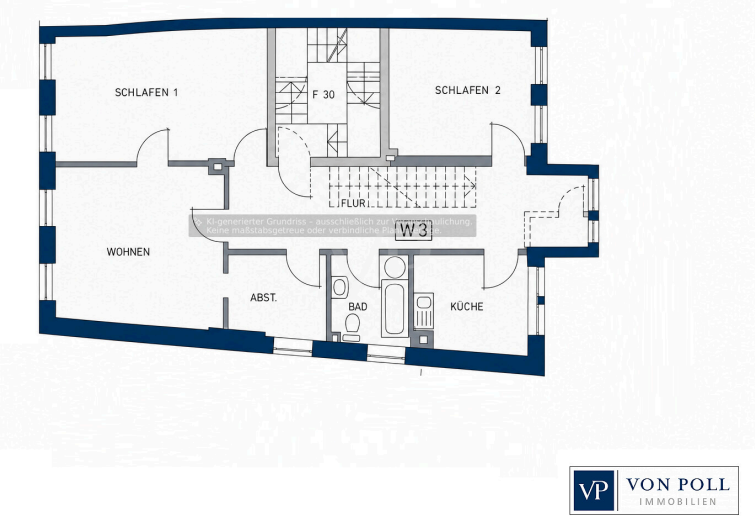


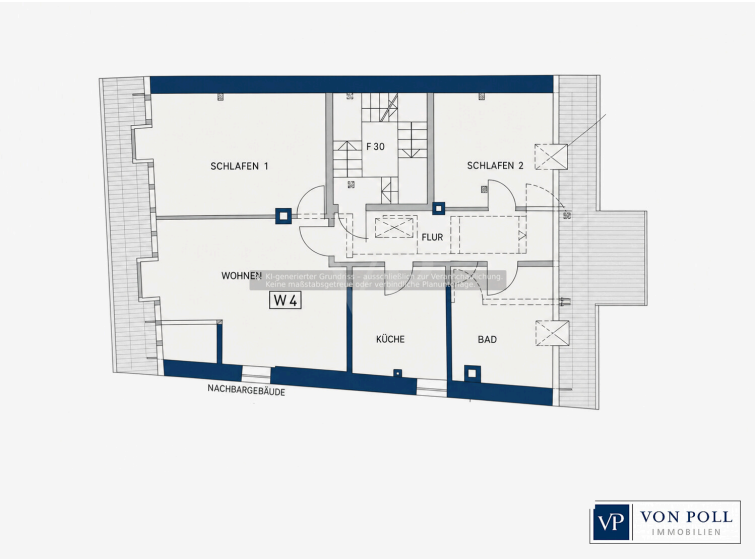
Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

In bester, zentraler Lage der historischen Wein- und Handelsstadt Kitzingen bietet Ihnen Von Poll Immobilien Kitzingen dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus als erstklassige Investitionsmöglichkeit für vorausschauende Kapitalanleger an. Das Objekt vereint eine etablierte Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit drei großzügig geschnittenen 3-Zimmer-Wohneinheiten in den Obergeschossen zu einer harmonischen und ertragsstarken Immobilie. Durch den vollvermieteten Zustand generiert das Anwesen vom ersten Tag an verlässliche Einnahmen und bietet zugleich signifikante Ausbau- und Ertragspotenziale für die Zukunft.

Die Gesamtimmobilie erwirtschaftet aktuell eine verlässliche Jahresnettokaltmiete von 24.360 €, was bei der derzeitigen Mietstruktur einer attraktiven Startrendite von ca. 5,4 % entspricht. Alle Einheiten sind kontinuierlich vermietet. Ein besonderer Vorzug der Immobilie liegt in der Beheizungsstruktur: Sämtliche Einheiten sind mit autarken Gasetagenheizungen ausgestattet. Dies ermöglicht eine vollkommen transparente, exakte und direkte Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zwischen den jeweiligen Mietern und den Energieversorgern, was den laufenden Verwaltungs- und Abrechnungsaufwand für den Eigentümer auf ein absolutes Minimum reduziert.

Im Erdgeschoss befindet sich das wirtschaftliche Fundament der Immobilie: Eine weiträumige Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 158 m². Diese Fläche ist langfristig an einen verlässlichen Partner vermietet und sorgt somit für hohe Ertragssicherheit und Kontinuität im Mietpreisgefüge. Dank der hervorragenden Lage im Stadtkern profitiert die Gewerbefläche von einer exzellenten Sichtbarkeit und einer guten Frequentierung durch Passanten und Kunden.

Die drei Wohneinheiten erstrecken sich über das erste und zweite Obergeschoss sowie das Dachgeschoss und überzeugen durch durchdachte, praxisgerechte Grundrisse:

Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 94,70 m². Das absolute Highlight dieser Einheit ist die sonnige Dachterrasse, die mit ihren ca. 9,77 m² Wohnflächenanteil einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Ein ganz besonderer Mehrwert dieser Wohnung liegt zudem im direkten Zugang zum angrenzenden Nebengebäude. Dieses Nebengebäude stellt eine Nutzfläche von ca. 78 m² zur Verfügung. Diese Fläche bietet ein immenses Potenzial zur Nachverdichtung: Sie kann als Erweiterung der bestehenden Wohnung genutzt werden, um exklusiven zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, oder separat ausgebaut werden.

Das 2. Obergeschoss beherbergt eine weiträumige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 96,66 m² Wohnfläche. Die helle, gut geschnittene Raumaufteilung macht diese Einheit zu

einem begehrten Domizil für Paare oder kleine Familien.

Im Dachgeschoss befindet sich eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85,39 m² Wohnfläche, die das Wohnungsangebot des Hauses ideal komplettiert und den Charakter der Immobilie harmonisch abrundet.

Neben dem stabilen Ist-Zustand zeichnet sich das Objekt durch sein beachtliches Steigerungspotenzial aus. Die bestehenden Mietverträge der Wohneinheiten bieten kurz- bis mittelfristig Raum für marktkonforme Mietanpassungen, um die Gesamtrendite des Objekts weiter zu optimieren. Zusammen mit der wertvollen Ausbaureserve des Nebengebäudes erwerben Sie nicht nur einen renditestarken Bestand, sondern auch ein Entwicklungsobjekt mit bester Zukunftsperspektive im Herzen Kitzingens.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und der hervorragenden Rentabilität dieser Immobilie. Das Team von Von Poll Immobilien Kitzingen steht Ihnen für Detailfragen gerne zur Verfügung und lädt Sie herzlich dazu ein, einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Innenstadtlage von Kitzingen. Die Lage zeichnet sich vor allem durch ihre Praktikabilität und die kurzen Wege aus: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.

Für Pendler und Mieter ohne eigenes Auto ist die Lage ideal. Der Bahnhof Kitzingen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit der Mainfrankenbahn eine schnelle Anbindung: Würzburg Hauptbahnhof ist in rund 20 Minuten erreichbar, was das Objekt auch für Personen attraktiv macht, die im nahegelegenen Oberzentrum arbeiten oder studieren. Auch die Autobahnanbindungen an die A3 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreicht, was Kitzingen zu einem strategisch günstigen Standort im mainfränkischen Raum macht.

Der Freizeitwert ist durch die Nähe zum Mainufer und die historische Altstadt gegeben, die beide bequem zu Fuß erkundet werden können. Insgesamt handelt es sich um eine typische, zentrale Stadtlage, die eine dauerhafte Vermietbarkeit durch die hervorragende Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstützt.

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26432015 - 97318 Kitzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com