Kitzingen

Moderne Ästhetik neu definiert: Transparenz, Galerie-Lounge & mediterraner Outdoor-Traum

Objektnummer: 26432016



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 676 m²

Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432016
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

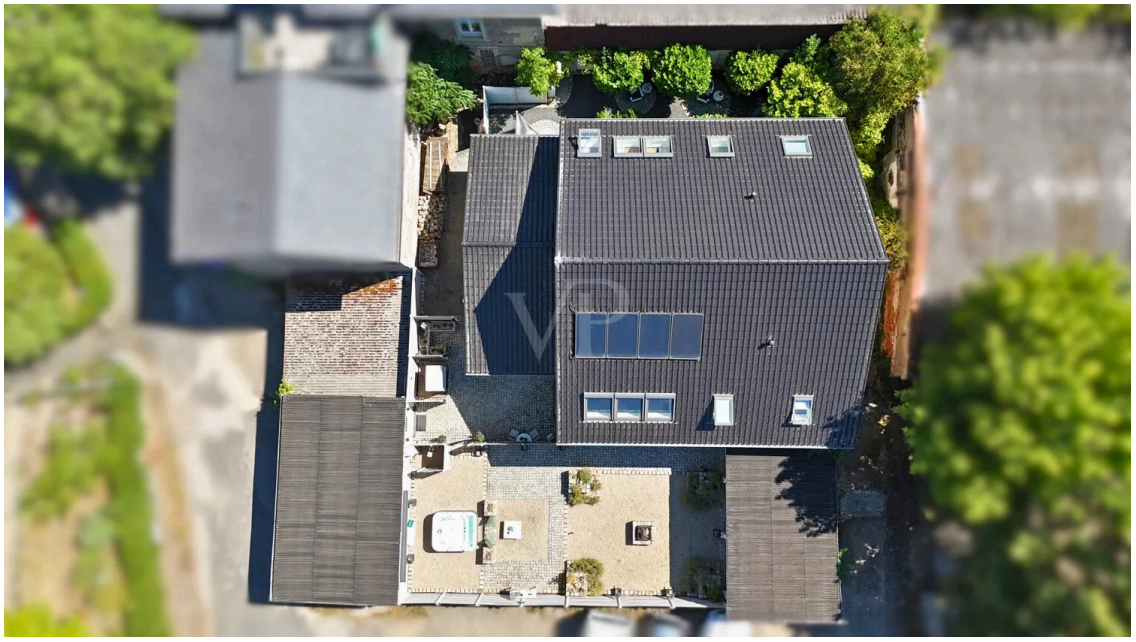
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	24.10.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

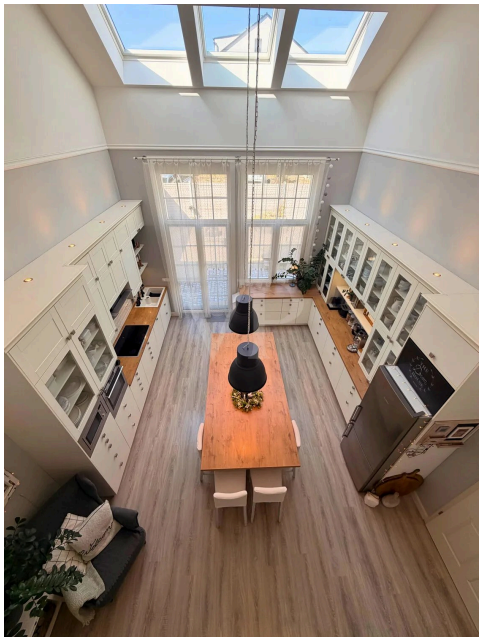
Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

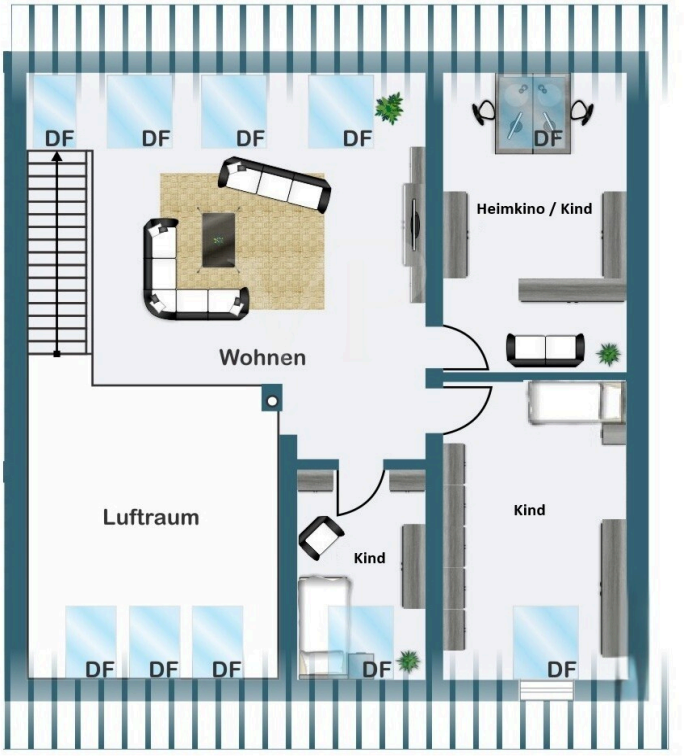


Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN®



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: 26432016 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen bietet Ihnen hier eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Lagen in direkter Mainnähe an. Dieses im Jahr 2010 erbaute Architektenhaus setzt neue Maßstäbe für anspruchsvolles, modernes Wohnen. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 223 m² und einem ca. 676 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück verschmelzen minimalistische Ästhetik, ein hochfunktionales Raumkonzept und zukunftssichere Gebäudetechnik zu einem harmonischen Gesamtkunstwerk. Angetrieben von einer hocheffizienten, nachhaltigen Wärmepumpe überzeugt das Anwesen nicht nur durch erstklassige energetische Werte, sondern begeistert vom ersten Augenblick an durch lichtdurchflutete Räume und ein elegantes Design, das sich konsequent durch alle Ebenen zieht.

Schon beim Ankommen empfängt Sie die stilvolle, überdachte Veranda, die als repräsentativer Vorplatz des Entrées dient und Sie sowie Ihre Gäste geschützt willkommen heißt. Im Inneren öffnet sich ein großzügiger, durchdachter Garderobenbereich mit passgenauen Schränken. Direkt angrenzend befindet sich das elegante Gästebadezimmer – puristisch und modern gestaltet, ausgestattet mit einem stilvollen Waschtisch und einer Dusche, deren offenes Raumkonzept bewusst auf eine Glasabtrennung verzichtet.

Das Erdgeschoss präsentiert sich als perfekt durchdachtes Ensemble für Genuss und Privatsphäre: Eine hochmoderne, offene Küche mit imponierender Raumhöhe, maßgefertigter Kochinsel und Highend-Elektrogeräten bietet einen fließenden Übergang sowie einen direkten Blick auf das angrenzende, lichtdurchflutete Esszimmer. Perfekt ergänzt wird der Wohnkomfort durch überaus praktische Räumlichkeiten wie eine angrenzende Speisekammer sowie einen separaten Hauswirtschaftsraum. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der exklusive Master-Bereich: Das Hauptschlafzimmer verspricht absolute Privatsphäre und verfügt über ein luxuriöses En-suite-Badezimmer, das als private Wellness-Oase mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und hochwertigster Sanitärarchitektur ausgestattet ist.

Im Obergeschoss setzt die weitläufige Galerie ein echtes architektonisches Highlight: Hier befindet sich das eigentliche Wohnzimmer des Hauses als erhabene Lounge-Oase. Riesige Dachflächenfenster fluten den Raum mit natürlichem Tageslicht und eröffnen einen faszinierenden Blick hinab in die offene Küche und den Essbereich. Diese Etage vereint Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf höchstem Niveau: Ein separat integrierter Homeofficeplatz bietet Raum für fokussiertes Arbeiten, während zwei helle Kinderzimmer viel Platz für den Nachwuchs bereitstellen.

Ein weiteres großzügiges Zimmer rundet das Angebot perfekt ab – es setzt als privates

Heimkino Maßstäbe für Inhouse-Entertainment, lässt sich alternativ aber ebenso ideal als drittes Kinderzimmer nutzen.

Auch im Außenbereich setzt sich der gehobene Charakter nahtlos fort: Der geschmackvoll angelegte Garten mit mediterraner Bepflanzung, stimmungsvoller Beleuchtung und verschiedenen Rückzugsorten lädt zu entspannten Stunden im Freien oder geselligen Abenden ein. Zwei komfortable Außenstellplätze komplettieren dieses Ausnahmedomizil.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung mit VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen von der raffinierten Aufteilung und der unvergleichlichen Atmosphäre dieses modernen Wohntraums in attraktiver Lage am Main.

Objektnummer: 26432016 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Kitzingen überzeugt als ein dynamischer und zugleich beständiger Immobilienstandort, der durch seine ausgewogene Altersstruktur und stetig wachsende Bevölkerung eine nachhaltige Nachfrage gewährleistet. Die Stadt besticht durch eine solide Infrastruktur, insbesondere im Bereich Gesundheit, Bildung und Verkehrsanbindung, sowie durch eine wirtschaftlich stabile Basis mit Schwerpunkten in der Weinproduktion, Logistik und Fertigung. Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität macht Kitzingen zu einem attraktiven Markt für langfristige Investitionen, insbesondere im Premiumsegment, das durch die renommierte Weinregion zusätzlich an Wert gewinnt.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: So erreichen Sie den Bahnhof Kitzingen in nur etwa acht Minuten zu Fuß, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in die umliegenden Metropolregionen bestehen. Ergänzend dazu sind mehrere Bushaltestellen, wie Kitzingen Rosengarten und Kitzingen Rathaus, innerhalb von drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was eine flexible Mobilität gewährleistet.

Das vielfältige Angebot an hochwertigen Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe rundet das Standortprofil ab. Im Gesundheitsbereich profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und einer Klinik, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind – beispielsweise ist die Stern-Apotheke nur eine Minute entfernt. Diese dichte medizinische Infrastruktur garantiert Sicherheit und Komfort für alle Lebensphasen. Ergänzend dazu bietet das gastronomische Angebot mit exquisiten Restaurants und stilvollen Bars, wie dem Fränkischen Hof oder der Kanki Orient Shisha Bar, eine lebendige und anspruchsvolle Kulinarik, die den urbanen Lebensstil bereichert. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Roxy Kino in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die eine hohe Lebensqualität und vielfältige Erholungsmöglichkeiten sicherstellen.

Objektnummer: 26432016 - 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: 26432016 - 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