Kitzingen

Traumhaftes Reihenendhaus mit riesigem Grundstück und genehmigtem Erweiterungsbau

Objektnummer: 26432017



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432017
Wohnfläche	ca. 118 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Grundrisse





KI-generierter Grundriss - Ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26432017 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1961 bietet auf einer aktuellen Wohnfläche von ca. 118 m² ein ideal durchdachtes Raumkonzept für Familien und Individualisten. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich große Grundstück von ca. 900 m², das Ihnen reichlich Freiraum für Gartenliebhaber, Kinder oder entspannte Stunden im Grünen bietet. Darüber hinaus verfügt das Objekt über eine bereits genehmigte Baugenehmigung für einen großzügigen Erweiterungsbau von ca. 57 m² Wohnfläche sowie einen genehmigten Anbaukeller von ca. 28 m², wodurch sich enorme Zukunftsperspektiven eröffnen. Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden und gepflegten Zustand, wobei auch technisch in den vergangenen Jahren investiert wurde: So sorgt eine im Jahr 2021 installierte, moderne Gasheizung für behagliche Wärme, während Kunststofffenster mit Doppelverglasung die Energieeffizienz im gesamten Haus unterstützen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der fließende Übergänge und ein helles, einladendes Wohnambiente schafft. Ein praktisches Gäste-WC vervollständigt diese Ebene. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, welches ein gemütliches Schlafzimmer mit direktem Zugang zu einem stilvollen Wintergarten aus dem Jahr 2016 bereithält – Ihr privater Rückzugsort zu jeder Jahreszeit. Zudem befinden sich hier ein kinderfreundliches Zimmer sowie ein helles Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Jugend- oder Arbeitszimmer nutzen lässt, sowie einen praktischen Abstellraum, in dem auch die Heizungsanlage untergebracht ist.

Das Bestandsgebäude ist voll unterkellert und bietet Ihnen drei funktionale Abstellräume für zusätzlichen Stauraum. Für noch mehr Platzbedarf sorgt der bereits planungsrechtlich abgesicherte und genehmigte Erweiterungsbau: Dieser sieht im Untergeschoss einen Keller mit drei weiteren Räumen (ca. 28 m²) sowie im Erdgeschoss einen weiteren offenen Wohn- und Essbereich samt Gäste-WC und im Obergeschoss zwei zusätzliche Zimmer nebst Badezimmer (ca. 57 m²) vor.

Das parkähnliche, ca. 900 m² große Grundstück lässt keine Wünsche offen und bietet Privatsphäre pur. Auch die Parksituation ist überdurchschnittlich komfortabel: Neben zwei eigenen Garagen stehen Ihnen ein Carport sowie bis zu drei zusätzliche Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Objektnummer: 26432017 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten und gewachsenen Stadtteil Kitzingen-Siedlung, der südöstlich der historischen Altstadt auf der rechten Mainseite liegt. Der Stadtteil verbindet das ruhige, familienfreundliche Wohnen in einer gewachsenen, grünen Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur des täglichen Bedarfs.

Das Quartier zeichnet sich durch eine intakte Nachbarschaft aus. Schulen, darunter Grund- und weiterführende Schulen, sowie diverse Kindertagesstätten befinden sich direkt im Stadtteil oder in kurzer, sicherer Distanz, was die Lage besonders für Familien äußerst attraktiv macht. Einkehrmöglichkeiten, Dienstleister sowie das zentrale Stadtteilzentrum im Bereich der Königsberger Straße liegen praktisch vor der Haustür und dienen als sozialer und nahversorgender Mittelpunkt für Jung und Alt. Als langjähriger Bestandteil von Städtebauförderprogrammen profitiert die Siedlung zudem kontinuierlich von aufwertenden Maßnahmen. Modernisierte Grünanlagen und Begegnungsräume prägen das positive Erscheinungsbild und sorgen für ein aktives, harmonisches Gemeinschaftsleben.

Auch für Erholungssuchende und Naturliebhaber bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen. Zahlreiche gärtnerisch geprägte Wohnstrukturen, ruhige Park- und Grünflächen sowie der nahegelegene Sickergrund mit modernen Freizeitanlagen und einem Bike-Park bieten einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Darüber hinaus lädt die renommierte Weinstadt Kitzingen am Main und das reizvolle Umland der fränkischen Mainschleife zu ausgiebigen Radtouren, Wanderungen und erholsamen Spaziergängen ein.

Verkehrstechnisch ist die Siedlung optimal angebunden. Über die nahegelegenen Verkehrswege sowie das gut ausgebaute städtische und regionale Busnetz gelangen Sie schnell in alle Richtungen. Pendler profitieren zudem von der kurzen Anbindung an die Bundesstraßen sowie das überregionale Autobahnnetz der A3, wodurch die Metropolregion Nürnberg sowie der Großraum Würzburg in kurzer Zeit komfortabel zu erreichen sind.

Objektnummer: 26432017 - 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: 26432017 - 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