Kitzingen

Repräsentative Villa mit gehobener Ausstattung und Garten in Kitzingen

Objektnummer: 26432103



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 424 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1129 m²

Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432103
Wohnfläche	ca. 424 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	3 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Stilvolle Villa in bester Lage von Kitzingen

Dieses außergewöhnliche und hochwertig ausgestattete Villa mit zusätzlicher Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, zeitlose Architektur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Das im Jahr 2003 errichtete Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.129 m² großen Grundstück in attraktiver Wohnlage von Kitzingen und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 424 m².

Die Immobilie überzeugt durch ihre repräsentative Erscheinung, durchdachte Grundrisse sowie eine hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität. Ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert, wurde das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch insgesamt drei eigenständige Wohneinheiten entstanden sind. Dadurch eignet sich das Objekt ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage. Dank der großzügigen Raumaufteilung und der repräsentativen Empfangsbereiche bietet die Immobilie zudem beste Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ob Büro, Praxis, Kanzlei, Atelier oder Agentur – die Räumlichkeiten ermöglichen eine ideale Kombination aus privatem Wohnkomfort und beruflicher Nutzung und sind damit besonders attraktiv für Selbstständige und Unternehmer.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Empfangsbereich ein elegantes und offenes Wohngefühl. Große Wohn- und Essbereiche, helle Räume sowie harmonisch aufeinander abgestimmte Materialien schaffen eine exklusive Wohnatmosphäre mit hohem Komfortanspruch. Großteils verlegte Granit- und Parkettböden unterstreichen die hochwertige Ausstattung und verleihen den Wohnräumen ein stilvolles Ambiente.
Die Immobilie verfügt insgesamt über sechs Schlafzimmer, drei hochwertige Badezimmer sowie drei Einbauküchen. Sämtliche Badezimmer sind mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bieten ein modernes sowie komfortables Wohngefühl. Zusätzlichen Stauraum bieten die Einbauschränke in den Dielen jeder Wohneinheit sowie ein weiterer Einbauschrank im Schlafzimmer des Erdgeschosses.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen weitläufigen Empfangsbereich, eine separate Küche mit Einbauküche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf eine kleine Terrasse, die über eine Treppe direkt zur großzügigen Terrasse im OG sowie in den gepflegten Garten führt
Das Schlafzimmer mit En-Suite-Badezimmer bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort. Ergänzt wird die Wohneinheit durch ein weiteres Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie einen Wellnessbereich mit Sauna. Ein Heizraum befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Die Wohneinheit im Obergeschoss überzeugt durch einen ähnlichen großzügigen Grundriss und eine besonders hochwertige Wohnqualität. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Als weiteres Highlight gilt der hochwertige Kamin im Wohnbereich.
Das Schlafzimmer verfügt über ein exklusives En-Suite-Bad sowie eine angrenzende Ankleide. Darüber hinaus stehen ein weiteres Schlafzimmer, eine hochwertige Einbauküche, ein Abstellraum sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss entstand eine zusätzliche Wohneinheit mit besonderem Charme. Der großzügige Empfangsbereich verbindet die einzelnen Räume harmonisch miteinander. Sowohl das Wohnzimmer als auch eines der Schlafzimmer verfügen über direkten Zugang zu einem Balkon. Ein weiteres Schlafzimmer sowie die Küche mit Einbauküche bieten Zugang zu einem kleineren Balkon. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Auch die Außenanlagen unterstreichen den hochwertigen Gesamtcharakter der Immobilie. Der großzügige Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre. Zwei Balkone sowie eine Terrasse laden zum Verweilen ein und erweitern den Wohnraum ins Freie.
Beheizt wird das Anwesen über eine Gas-Zentralheizung. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Solaranlage sowie eine Zisterne. In den Bädern und Empfangsbereichen sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Wohnkomfort. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch insgesamt fünf Stellplätze, darunter zwei Garagenstellplätze sowie drei Carportstellplätze.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
*Zentrale Lage
*Hochwertige Ausstattung
*Sauna
*Granitböden
*Große Empfangsbereiche
*En Suite Bäder
*Ankleidezimmer
*Einbauschränke in jeder Diele & im Schlafzimmer EG
*Hochwertige Einbauküchen in allen drei Wohneinheiten
*Minibar
*Kamin im Wohnbereich der OG Wohneinheit
*Garten, Terrasse und zwei Balkone
*Drei Carport Stellplätze, zwei Garagen Stellplätze

Objektnummer: 26432103 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Kitzingen überzeugt nicht nur durch seine hervorragende Verkehrsanbindung und seine wirtschaftliche Lage, sondern auch durch eine sehr gute wohnortnahe Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die direkte Anbindung an das Autobahnkreuz A7/A3 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, während der Bahnhof Kitzingen eine gute Verbindung nach Würzburg (ca. 20 Minuten) und Nürnberg (ca. 50 Minuten) bietet. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Pendler und Berufstätige, die urban angebunden, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

Auch im Bereich der medizinischen Versorgung ist Kitzingen sehr gut aufgestellt. Neben zahlreichen Haus- und Facharztpraxen steht mit dem örtlichen Krankenhaus eine grundlegende medizinische Versorgung direkt vor Ort zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Apotheken, Therapeuten sowie verschiedene Gesundheits- und Pflegedienstleister, sodass eine umfassende Betreuung im direkten Umfeld gewährleistet ist.

Die Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vielseitig und alltagsnah. In der Innenstadt sowie in den umliegenden Gewerbegebieten finden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf zuverlässig abdecken. Ergänzt wird das Angebot durch Wochenmärkte und kleinere, regionale Anbieter, die für eine hohe Versorgungsqualität und kurze Wege sorgen.

Auch im Bereich Freizeit und Erholung bietet Kitzingen ein attraktives Umfeld. Die Lage am Main lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Darüber hinaus stehen Sportvereine, ein Freibad sowie verschiedene kulturelle Angebote und Veranstaltungen zur Verfügung, die das gesellschaftliche Leben bereichern. Parks, Grünanlagen und die historische Altstadt schaffen zusätzlich eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität.

Insgesamt verbindet Kitzingen eine sehr gute Infrastruktur mit einem familienfreundlichen Umfeld, kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Berufstätige eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 26432103 - 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: 26432103 - 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