Kitzingen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Kitzingen

Objektnummer: 26432110



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 435 m²

Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432110
Wohnfläche	ca. 219 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1935

Kaufpreis	650.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 630 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	284.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Kitzingen – Kapitalanlage mit vielseitigen Perspektiven

Das im Jahr 1935 errichtete Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, großzügige Flächen und eine erstklassige Innenstadtlage. Das Gebäude vereint eine repräsentative Gewerbeeinheit mit zwei großzügigen Wohneinheiten und bietet damit sowohl Kapitalanlegern als auch Investoren mit langfristiger Entwicklungsstrategie hervorragende Perspektiven.

Herzstück der Immobilie ist die eindrucksvolle Gewerbeeinheit, die sich im Maisonette-Stil über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss erstreckt. Großzügige Schaufenster entlang einer stark frequentierten Fußgänger- und Laufzone sorgen für eine ausgezeichnete Werbewirkung und hohe Präsenz. Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Verkaufs- beziehungsweise Ausstellungsflächen sowie Personalräume mit Küche. Das erste Obergeschoss ergänzt die Gewerbeeinheit um weitere vielseitig nutzbare Räume sowie sanitäre Anlagen. Zusätzliche Lagerflächen und weitere Nutzungsmöglichkeiten stehen im Kellergeschoss zur Verfügung und bieten optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftskonzepte.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger ist die aktuelle Vermietungssituation: Für die Gewerbefläche liegen bereits konkrete Nachmieteranfragen vor, wodurch eine zeitnahe Anschlussvermietung realistisch erscheint und Leerstandszeiten minimiert werden können.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von rund 219 m².

Die erste Wohnung überzeugt durch einen klassischen und großzügigen Grundriss mit Wohnzimmer, Esszimmer, Büro, Schlafzimmer, Küche sowie einem geräumigen Badezimmer mit Badewanne. Ein separates Gäste-WC sowie eine sonnige Terrasse schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und machen diese Einheit besonders attraktiv für Eigennutzer oder anspruchsvolle Mieter.

Die zweite Wohnung verfügt ebenfalls über einen durchdachten Grundriss mit Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Abstellraum sowie einem Badezimmer mit Badewanne und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Weitere praktische Abstellflächen stehen im Dachgeschoss zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Kellerräume sowie den Heizraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999.

Mit einer Gewerbenutzfläche von insgesamt rund 630 m² – verteilt auf ca. 326 m² im Erdgeschoss und ca. 304 m² im Obergeschoss – sowie den großzügigen Wohnflächen bietet diese Immobilie ein außergewöhnliches Flächenangebot in bester Innenstadtlage. Der separate Zugang zur Gewerbeeinheit ermöglicht eine klare Trennung zwischen Wohn- und Geschäftsnutzung und unterstreicht die hohe Funktionalität des Gebäudes.

Die Kombination aus repräsentativer Gewerbefläche, attraktiven Wohnbereichen, hervorragender Sichtlage, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer der besten Adressen Kitzingens macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt. Ob als klassische Kapitalanlage, zur teilweisen Eigennutzung oder als langfristiges Entwicklungsobjekt – diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Sie haben Interesse an dieser besonderen Immobilie? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen.

Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Beste Innenstadtlage von Kitzingen
* Große moderne Verkaufsfläche mit Klimaanlage (Interessenten zur Anmietung bereits vorhanden)
* Personalräume vorhanden
* 2 Wohneinheiten
* Attraktive Kapitalanlage oder Verbinden von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
* Dachterrasse
* Lagerraum im Keller und Dach

Objektnummer: 26432110 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bietet der Main mit neu gestalteter Uferpromenade und einer ausgedehnten Freizeitanlage ideale Voraussetzungen. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Rathaus und der Falterturm von 1496.

Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet. Vom Park-and-Ride-Bahnhof in Kitzingen aus ist man in ca. 20 Minuten in Würzburg und in ca. 50 Minuten in Nürnberg.

Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden.
Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule.

Objektnummer: 26432110 - 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.

Objektnummer: 26432110 - 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