Kitzingen

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohneinheiten und Gewerbe in zentraler Innenstadtlage von Kitzingen

Objektnummer: 26432111



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 150 m²

Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432111
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1980

Kaufpreis	595.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	75.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

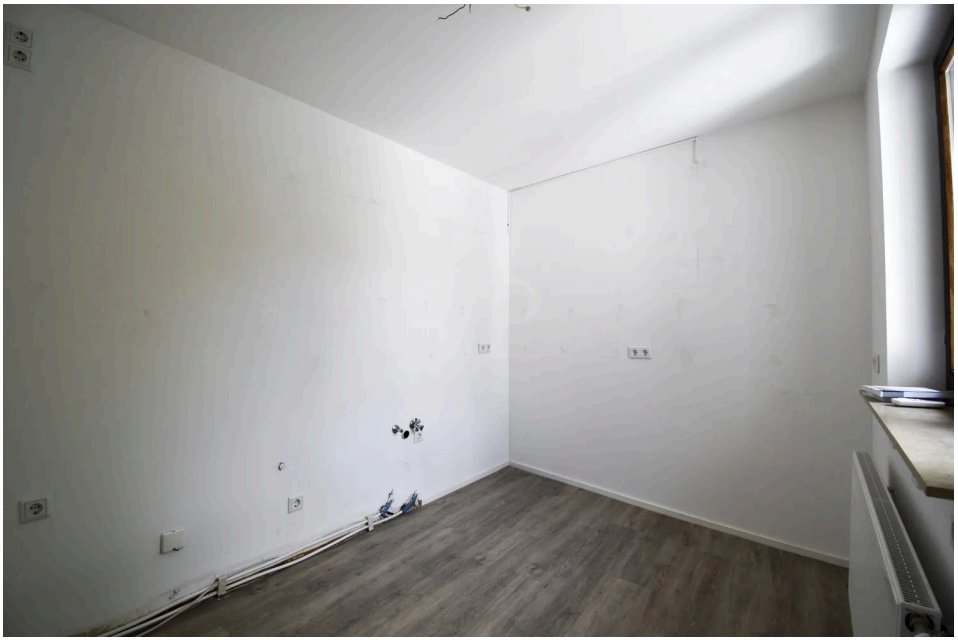




Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohneinheiten und Gewerbe in zentraler Innenstadtlage von Kitzingen

Mitten in der Kitzinger Innenstadt präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als attraktive Kapitalanlage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint zwei großzügige Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 310 m² und einem ca. 150 m² großen Grundstück. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie eine der beiden Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten bereits eine solide Einnahmebasis. Die zweite Wohneinheit eröffnet hingegen die Möglichkeit zur Eigennutzung oder einer Neuvermietung.

Das Erdgeschoss wurde über viele Jahre erfolgreich als Yogastudio genutzt und verfügt über drei gut geschnittene Räume, die sich auch künftig für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen wie Büro, Praxis oder Dienstleistungsflächen eignen. Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung, die insbesondere durch ihren hochwertigen Bodenbelag aus kanadischem Ahorn sowie ihren gepflegten Gesamtzustand überzeugt. Die ebenfalls großzügig geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2021 umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Zeitgemäße Ausstattung und ein modernes Wohnambiente schaffen hier ein attraktives Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Insgesamt verfügt die Immobilie über elf Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und vier modern ausgestattete Badezimmer. Das im Jahr 1980 errichtete Gebäude wurde von den Eigentümern kontinuierlich gepflegt und in den vergangenen Jahrzehnten umfangreich modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die vollständige Sanierung der Dachgeschosswohnung im Jahr 2021, in deren Zuge auch eine neue Etagenheizung installiert wurde. Im Jahr 2023 wurde zudem eine neue Zentralheizung eingebaut. Erst 2024 erfolgte die Installation einer modernen Kalkschutzanlage. Darüber hinaus wurden sämtliche Badezimmer hochwertig modernisiert, teilweise moderne Spanndecken eingebaut sowie eine Solaranlage installiert. Die Wohnung im Obergeschoss wird durch den edlen Bodenbelag aus kanadischem Ahorn zusätzlich aufgewertet. Zahlreiche weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden im Laufe der Jahre durchgeführt und unterstreichen den sehr gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Dank der gelungenen Kombination aus Wohnen und Gewerbe, den bereits bestehenden Mietverhältnissen sowie der attraktiven Innenstadtlage bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine hervorragende Gelegenheit. Die hochwertige Ausstattung, die kontinuierlichen Investitionen in den Gebäudebestand und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

machen diese Immobilie zu einem nachhaltigen Investment mit langfristigem Wertpotenzial.

Für weitere Informationen oder bei Interesse an einem Besichtigungstermin melden Sie sich gerne direkt bei uns- Von Poll Immobilien Kitzingen

Objektnummer: 26432111 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* 2 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit im EG
* Klimaanlagen im OG und DG
* Fußbodenheizungen in den Bädern
* hochwertige Bäder
* teilweise Spanndecken
* teilw. elektrische Rolläden
* Solaranlage
* Kalkschutzanlage
* kanadischer Ahorn Wohnung 1.OG
* Terrasse und Lichthof im 1.OG
* wurde über die Jahre aufwändig renoviert
* Wohnung Dachgeschoss 2021 komplett saniert
* neue Etagenheizung Wohnung DG 2021
* neue zentral Heizung 2023
* Kalkschutzanlage 2024
* alle Bäder

Objektnummer: 26432111 - 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: 26432111 - 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: 26432111 - 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