Kitzingen

Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht und großzügigem Garten in Kitzingen

Objektnummer: 26432113



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211.86 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 693 m²

Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432113
Wohnfläche	ca. 211.86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.10.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit traumhafter Aussicht, großzügigem Garten und vielseitigem Raumangebot in Kitzingen

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 mit einer Wohnfläche von ca. 211qm überzeugt durch seine traumhafte Aussicht, den schönen Garten und ein großzügiges Raumangebot, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Mit zwei Balkonen, einer Terrasse und einer Garage bietet die Immobilie attraktive Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie.

Im Obergeschoss bildet der Wohnbereich mit seinem schönen Kamin einen besonderen Mittelpunkt des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein separates Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Das Badezimmer wurde renoviert. Ein Balkon erweitert die Wohnmöglichkeiten und lädt dazu ein, die Aussicht zu genießen.

Das Dachgeschoss bietet weitere großzügige Wohnräume. Neben einem großen Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia stehen zwei Kinderzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Damit bietet diese Etage ideale Voraussetzungen für die Bedürfnisse einer Familie.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Gästezimmer befindet sich hier ein weiterer, separat nutzbarer Bereich, der sich mit eigenem Bad inklusive Dusche und WC beispielsweise als Einliegerwohnung oder Gästebereich anbietet. Darüber hinaus stehen mehrere Kellerräume zur Verfügung, darunter ein Abstellraum mit Zugang nach außen, eine Werkstatt, ein Heizungsraum sowie ein zwei weiterer Keller- bzw. Abstellräume.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2001. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial der Immobilie: Durch die vorhandene Raumaufteilung und die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss bietet sich perspektivisch auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus an, vorbehaltlich der baurechtlichen Voraussetzungen.

In attraktiver Lage in Kitzingen vereint dieses Haus eine schöne Aussicht, Außenbereiche mit Garten und Terrasse sowie ein großzügiges Platzangebot. Ob als Zuhause für eine Familie mit erhöhtem Raumbedarf, für Mehrgenerationenwohnen oder mit der Perspektive einer Nutzung durch zwei Parteien – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Bei Interesse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins melden Sie sich gerne direkt bei uns von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen.

Objektnummer: 26432113 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* traumhafter Blick
* gemütlicher Garten
* Garage
* Kaminofen
* 2 Balkone und Terrasse
* kleine Einliegerwohnung

Objektnummer: 26432113 - 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: 26432113 - 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: 26432113 - 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