Kitzingen

Zentral gelegene 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Kitzingen

Objektnummer: 26432116



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432116
Wohnfläche	ca. 88 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	144 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Zentral gelegene 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Kitzingen – langfristig vermietet

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage der Kitzinger Innenstadt. Auf ca. 88 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine großzügige und zugleich vielseitig nutzbare Raumaufteilung und eignet sich damit ideal für Familien oder als langfristige Kapitalanlage.
Perspektivisch bietet die Wohnung zudem die Möglichkeit einer Eigennutzung, sodass sie neben der attraktiven Kapitalanlage auch eine interessante Option für die spätere persönliche Nutzung darstellt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Angrenzend befindet sich die Küche. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Die Immobilie ist bereits seit längerer Zeit vermietet und bietet Kapitalanlegern somit die Möglichkeit, eine bestehende Vermietung in zentraler Lage zu übernehmen. Durch die vier Zimmer und die attraktive Wohnungsgröße besteht eine vielseitige Nutzbarkeit, die langfristig eine gute Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit bietet.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Innenstadtlage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés und weitere Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die weiteren Vorzüge der Kitzinger Innenstadt sowie die Mainnähe befinden sich in kurzer Entfernung. Die zentrale Lage verbindet damit kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der direkt im Haus befindlichen Tiefgarage zu erwerben oder anzumieten. Die Verfügbarkeit sowie die entsprechende Vereinbarung sind vom Käufer eigenständig mit dem jeweiligen Eigentümer bzw. Anbieter des Stellplatzes zu klären.

Die Kombination aus ca. 88 m² Wohnfläche, vier Zimmern, Balkon, Kellerabteil, zentraler Innenstadtlage und bestehendem Mietverhältnis macht diese Eigentumswohnung zu einer interessanten Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die eine langfristig vermietete Wohnung in attraktiver Kitzinger Lage suchen.
Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen

Besichtigungstermins stehen wir Ihnen bei VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* zentrale Lage
* helle Räume
* Balkon
* Kellerabteil
* 2 Kinderzimmer
* Option auf Tiefgaragenstellplatz
* Mieteinnahmen 750 kalt/Monat

Objektnummer: 26432116 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Diese Wohnung attraktive Wohneinheit befindet sich in direkter Innenstadtlage von Kitzingen.

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch 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.

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: 26432116 - 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: 26432116 - 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