Kitzingen

Mehrfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage von Kitzingen

Objektnummer: 26432206



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 150 m²

Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432206
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1899

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

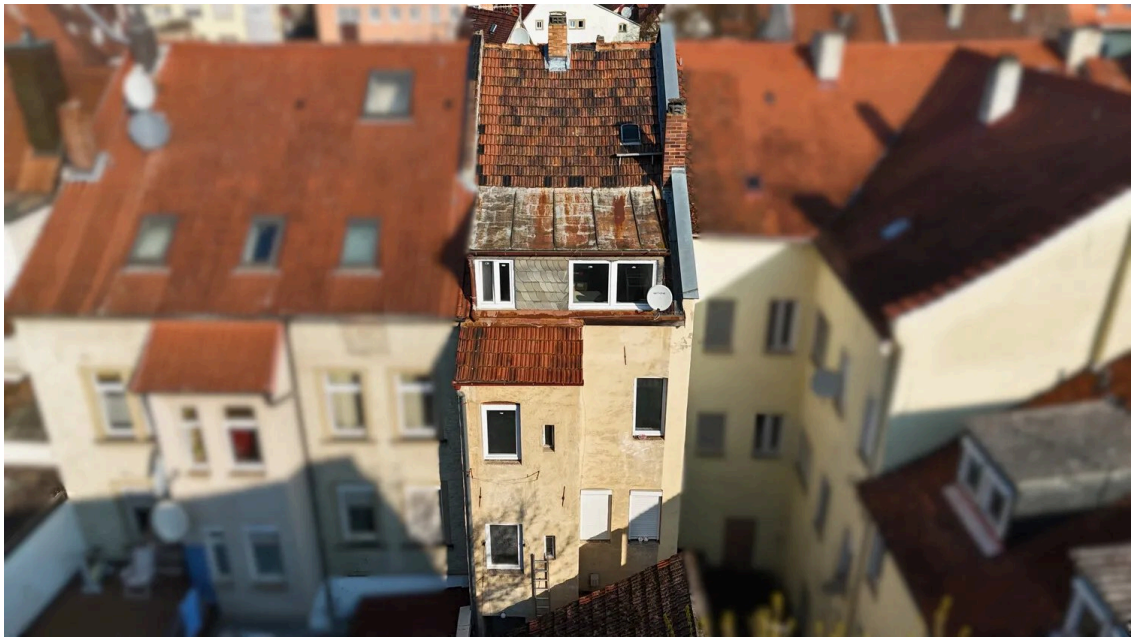
Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Elektro	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus präsentiert sich in zentraler Innenstadtlage und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m². Die Immobilie wurde ursprünglich im Jahr 1899 erbaut und im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Das Grundstück hat eine Größe von etwa 150 m² und bietet damit eine kompakte Fläche im städtischen Kontext.

Das Haus verteilt sich auf mehrere Wohneinheiten. Insgesamt stehen vier Badezimmer zur Verfügung, sodass auch für größeren Wohnbedarf ausreichend Komfort gewährleistet wird. Im Rahmen der letzten Modernisierung wurde ein besonderes Augenmerk auf eine zeitgemäße Ausstattung gelegt: Sämtliche Bodenbeläge im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss sowie im zweiten Obergeschoss wurden erneuert. Ebenso wurden die Bäder und WCs in diesen Ebenen komplett auf den aktuellen Stand gebracht.

Ein weiteres Merkmal ist die vollständig erneuerte Heizungsanlage: Die Immobilie wird mit modernen elektrischen Heizungen beheizt, die im Zuge der Sanierung 2021 neu installiert wurden. Zusätzlich erfolgte im Jahr 2018 der Komplettaustausch aller Fenster. Hier wurden hochwertige Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung gewählt, was sowohl den energetischen Standard als auch den Wohnkomfort verbessert.

Die Qualität der Ausstattung ist funktional gewählt und entspricht einer einfachen Ausstattungsqualität. Ein weiterer Vorteil sind die zum Teil erneuerten Kaltwasser- und Stromleitungen, die bei der Modernisierung berücksichtigt wurden. Das schafft zusätzliche Sicherheit und unterstreicht den gepflegten Zustand der Haustechnik.

Zu den besonderen Highlights gehören die neuen Badezimmer, die nicht nur zeitgemäß gestaltet, sondern auch praktisch auf die Wohnsituation der verschiedenen Etagen abgestimmt wurden. Die modernen Kunststofffenster lassen viel Tageslicht in die Räume und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Die verbauten neuen Stromheizungen bieten eine alternative Heiztechnik, die in Kombination mit der sehr guten Innenstadtlage interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsmodelle eröffnet.

Das Haus ist derzeit vermietet und erzielt einen Jahresrohertrag von 13.800 €, wobei aktuell eine Wohnung leer steht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung und weiterführende Informationen zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses zentral gelegene Mehrfamilienhaus mit Potenzial kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Neue Bäder
* Neue Fenster
* Neue Stromheizungen
* Innenstadtlage
usw.

Objektnummer: 26432206 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Innenstadtlage von Kitzingen. Die Lage zeichnet sich vor allem durch ihre Praktikabilität und die kurzen Wege aus: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.

Für Pendler und Mieter ohne eigenes Auto ist die Lage ideal. Der Bahnhof Kitzingen ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit der Mainfrankenbahn eine schnelle Anbindung: Würzburg Hauptbahnhof ist in rund 20 Minuten erreichbar, was das Objekt auch für Personen attraktiv macht, die im nahegelegenen Oberzentrum arbeiten oder studieren. Auch die Autobahnanbindungen an die A3 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreicht, was Kitzingen zu einem strategisch günstigen Standort im mainfränkischen Raum macht.

Der Freizeitwert ist durch die Nähe zum Mainufer und die historische Altstadt gegeben, die beide bequem zu Fuß erkundet werden können. Insgesamt handelt es sich um eine typische, zentrale Stadtlage, die eine dauerhafte Vermietbarkeit durch die hervorragende Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstützt.

Objektnummer: 26432206 - 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: 26432206 - 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