Kitzingen

Kapitalanlage mit Zukunft – Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Kitzingen

Objektnummer: 26432217



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 295 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 236 m²

Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432217
Wohnfläche	ca. 295 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

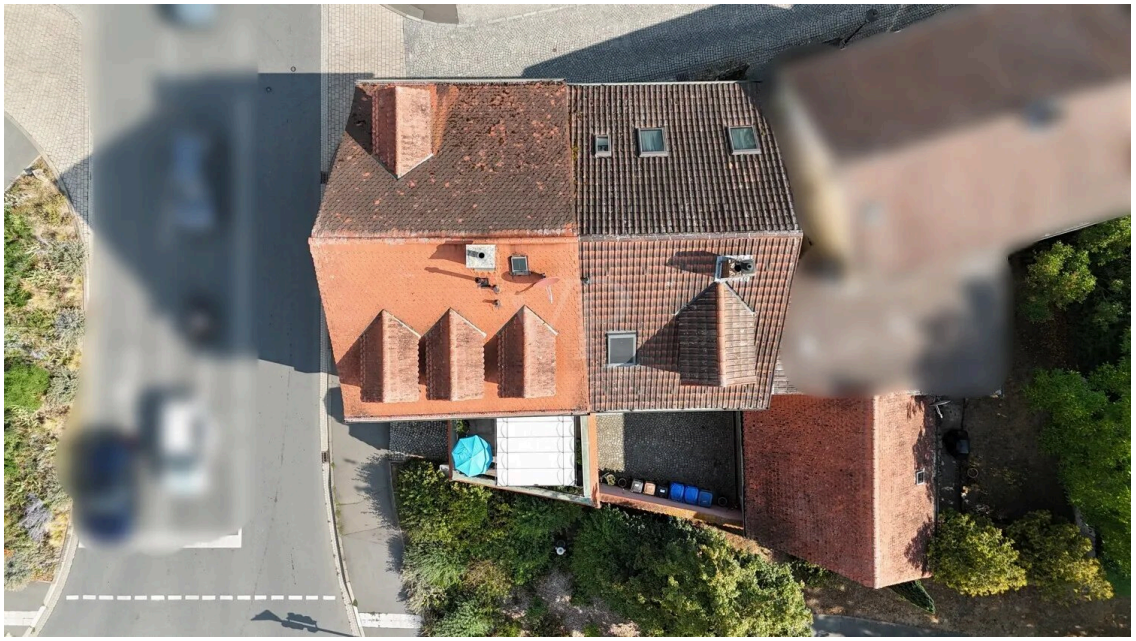




Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus in begehrter Innenstadtlage von Kitzingen bietet Kapitalanlegern eine hervorragende Investitionsmöglichkeit mit langfristig stabilen Mieteinnahmen. Die Immobilie vereint drei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit und überzeugt durch ihren gepflegten Gesamtzustand, bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sowie eine attraktive Mikrolage. Das Objekt ist vollständig vermietet und erzielt derzeit attraktive Mieteinnahmen, wodurch sich eine sofortige und verlässliche Einnahmequelle ergibt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit mit großzügiger Ladenfläche, die über zwei separate Eingänge verfügt und dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird die Einheit durch ein separates WC. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich eine gemütliche Wohneinheit, bestehend aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit Dusche.

Das 1. Obergeschoss beherbergt eine großzügig geschnittene Wohnung, die im Zuge einer umfassenden Sanierung modernisiert wurde und mit einer zeitgemäßen Raumaufteilung überzeugt. Über den zentralen Flur sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Eine großzügige Küche, ein Schlafzimmer mit integrierter Ankleide, ein Kinderzimmer mit praktischem Vorraum sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne runden das attraktive Wohnangebot ab.

Auch die Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung und helle Wohnräume. Von der Diele aus sind alle Zimmer erreichbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während die großzügige Küche ausreichend Platz für den Alltag bietet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein helles Schlafzimmer, ein großzügiges Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Neben den gut vermieteten Wohn- und Gewerbeflächen stehen den Mietern zwei Garagen sowie ein Außenstellplatz zur Verfügung, was die Attraktivität der Immobilie zusätzlich steigert.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde im Jahr 2023 die Heizungsanlage der Erdgeschosswohnung erneuert. Bereits 2022 erfolgte der Austausch der Fenster im Altbaubereich des 1. Obergeschosses. Im Jahr 2015 wurde eine neue Dachgaube errichtet sowie eine moderne Gas-Brennwertheizung im Dachgeschoss installiert. Darüber hinaus wurde die Wohnung im 1. Obergeschoss vollständig saniert und präsentiert sich in einem

zeitgemäßen Zustand.

Die zentrale Lage innerhalb der Kitzinger Innenstadt zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Mieter als auch für Investoren.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint eine gefragte Innenstadtlage, einen vollständigen Vermietungsstand, solide Mieteinnahmen sowie einen gepflegten und teilweise modernisierten Gebäudezustand zu einem überzeugenden Gesamtpaket. Eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial sind.

Hat diese Anzeige Ihr Interesse geweckt?
Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf um weitere Informationen zu erhalten.

Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* attraktive Mieteinnahmen
* voll vermietet
* Innenstadt
* 2 Garagen
* 1 Freistellplatz
* Sanierungen:
- 1988: Anbau
- 2023: Heizung Wohung EG neu
- 2022: Fenster 1.OG Altbau neu
- 2015: Dachgaube neu
- 2015 : Brennwert Gasheizung DG neu
* 1.OG komplett neu saniert
uvm.

Objektnummer: 26432217 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Innenstadtlage von Kitzingen und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten. Die historische Altstadt mit ihrem charmanten Ambiente, zahlreichen Veranstaltungen und gastronomischen Angeboten lädt zum Verweilen ein und macht Kitzingen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Würzburg und Nürnberg. Über die nahegelegene Bundesstraße B8 sowie die Autobahn A7 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsregionen schnell zu erreichen. Die Universitätsstadt Würzburg liegt nur rund 20 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und einer nachhaltig hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger

Objektnummer: 26432217 - 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: 26432217 - 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