Kitzingen

Historisches Wohn- und Geschäftshaus in guter Lage von Kitzingen

Objektnummer: 26432227



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157.5 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 130 m^2

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432227
Wohnfläche	ca. 157.5 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1800

Kaufpreis	415.000 EUR
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Nutzfläche	ca. 85 m²

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

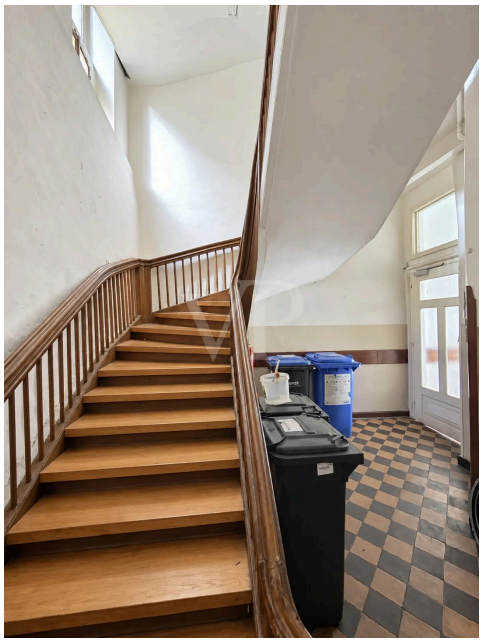
Die Immobilie





Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

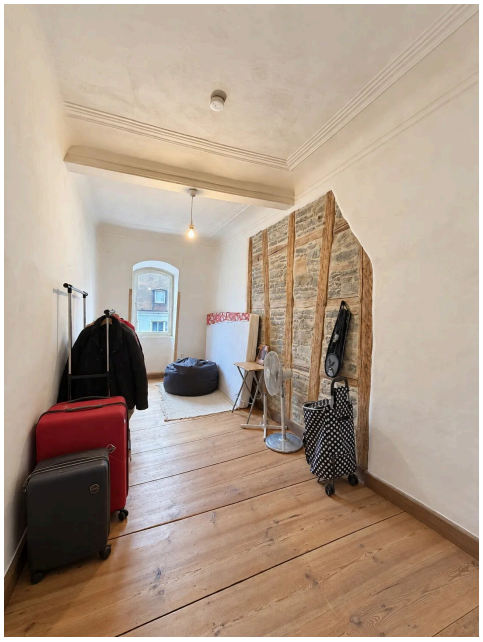
Die Immobilie





Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

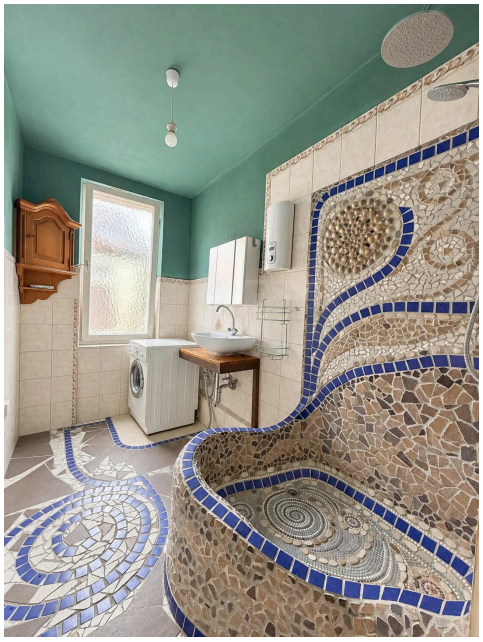
Die Immobilie

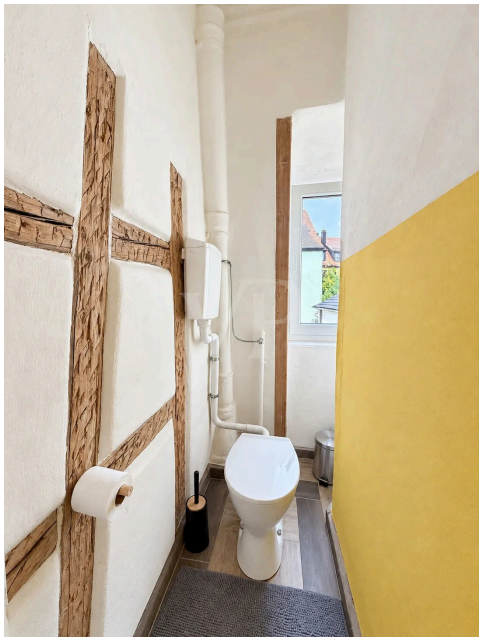




Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

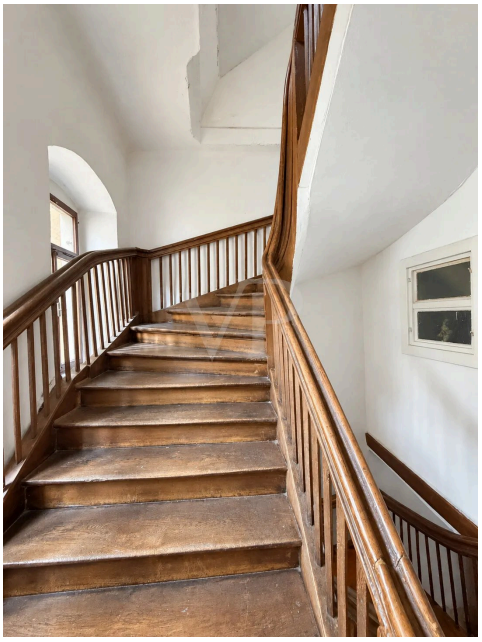
Die Immobilie





Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie



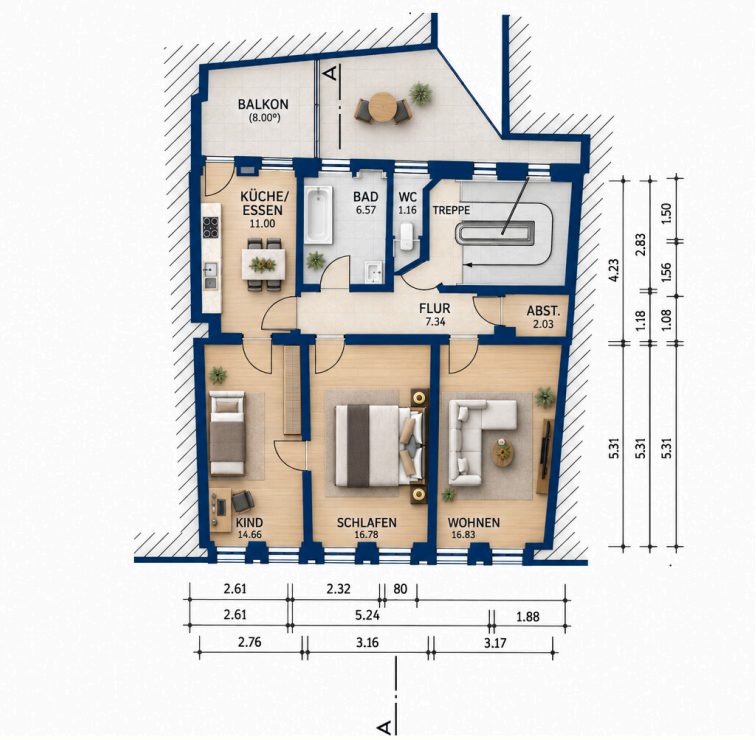


Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen dieses charmante und denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Innenstadtlage vorstellen zu dürfen. Das historische Gebäude aus dem späten 18. Jahrhundert vereint den besonderen Charakter vergangener Zeiten mit einer interessanten Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Durch die zentrale Lage, die vollständige Vermietung und den soliden baulichen Zustand bietet diese Immobilie eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Investition mit historischem Flair legen.

Das Wohn- und Geschäftshaus überzeugt insbesondere durch seine bereits bestehende Vermietungssituation. Sämtliche Einheiten sind derzeit vermietet und erwirtschaften einen Jahresrohertrag von rund 21.000 €. Damit bietet die Immobilie eine interessante Grundlage für Anleger, die eine Bestandsimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen suchen. Dies schafft eine gute Ausgangsbasis für eine langfristige Bewirtschaftung und ermöglicht es, sich auf die Verwaltung und den Erhalt der Immobilie zu konzentrieren.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit, die das Nutzungskonzept des Hauses sinnvoll ergänzt. Die Einheit verfügt über eine Etagenheizung und bietet durch ihre Lage im Innenstadtbereich eine attraktive Ausgangssituation für eine gewerbliche Nutzung.

Das erste Obergeschoss beherbergt eine großzügig nutzbare 3-Zimmer-Wohnung, die mit Gaseinzelöfen ausgestattet ist. Auch im zweiten Obergeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmer-Wohnung mit Gaseinzelöfen. Beide Wohneinheiten ergänzen die Gewerbefläche und bilden gemeinsam die Grundlage für die bestehende Vermietungssituation. Die Aufteilung auf mehrere Einheiten bietet dabei eine attraktive Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten innerhalb eines Gebäudes.

Ein besonderes Augenmerk verdient der historische Charakter der Immobilie. Als Baudenkmal aus dem späten 18. Jahrhundert vermittelt das Gebäude einen authentischen Eindruck seiner Entstehungszeit und hebt sich durch seine traditionelle Bauweise von vielen modernen Immobilien ab. Der vorhandene Gewölbekeller unterstreicht den historischen Charme und verleiht dem Objekt eine zusätzliche Besonderheit. Für Liebhaber historischer Bausubstanz bietet sich hier die Möglichkeit, in ein Gebäude mit gewachsener Geschichte und individuellem Charakter zu investieren.

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut. Dadurch besteht möglicherweise weiteres Entwicklungspotenzial, dessen konkrete Nutzung jedoch im Einzelfall unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen und der

denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zu prüfen wäre. Dieser Aspekt kann insbesondere für Käufer interessant sein, die langfristig zusätzliche Möglichkeiten innerhalb des bestehenden Gebäudes prüfen möchten.

Auch die Innenstadtlage stellt einen wesentlichen Vorteil dar. Die zentrale Position ermöglicht eine gute Einbindung in das städtische Umfeld und bietet kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu weiteren Angeboten des innerstädtischen Lebens. In Verbindung mit der Kombination aus Wohnen und Gewerbe entsteht ein vielseitiges Immobilienangebot, das sowohl durch seine Lage als auch durch seine bestehende Vermietung überzeugt.

Auf Nachfrage lassen wir Ihnen gerne eine ausführliche Auflistung der Renovierungen zukommen.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt haben, laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, bei der Sie sich vor Ort von dem historischen Charme, der Aufteilung und den Möglichkeiten dieses Wohn- und Geschäftshauses überzeugen können.

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* voll vermietet
* 21.000€ Jahresrohertrag
* Innenstadtlage
* Wohn- und Geschäftshaus
* Gewölbekeller
* Baudenkmal aus dem späten 18. Jh.
* 1988 kernsaniert

Objektnummer: 26432227 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Kitzingen präsentiert sich als Standort mit solider regionaler Verankerung, guter Erreichbarkeit und einem ausgewogenen Wohnumfeld zwischen Würzburg und Schweinfurt. Die Stadt verbindet eine verlässliche Infrastruktur mit einer gewachsenen Nachfrage aus dem lokalen Umfeld, von Pendlern bis hin zu Familien und Beschäftigten im öffentlichen Sektor. Für Käufer, die auf Beständigkeit, gute Anbindung und ein langfristig tragfähiges Umfeld Wert legen, bietet Kitzingen ein überzeugendes Gesamtbild.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein urban geprägtes, zugleich angenehm alltagsnahes Wohnumfeld, das besonders für Familien attraktiv ist. Kurze Wege, eine gute Versorgung und ein lebendiges Stadtbild schaffen jene Verlässlichkeit, die den Alltag spürbar erleichtert. Die Nähe zu Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsangeboten unterstreicht den familienfreundlichen Charakter des Standorts und sorgt für ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Funktion im täglichen Leben.

Besonders angenehm ist die dichte Auswahl an Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, REWE und ALDI Süd sind in etwa 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar, während kleinere Geschäfte bereits nach 1 bis 2 Minuten erreicht werden. Auch die gastronomische Auswahl überzeugt mit Cafés, Bars und Restaurants in direkter Nähe, darunter ein Café in nur 1 Minute sowie weitere Adressen in 4 Minuten Fußweg. Für Familien ist zudem die medizinische Versorgung sehr komfortabel: Allgemeinärzte, Zahnärzte und Apotheken liegen teils nur 1 bis 3 Minuten entfernt, die Klinik Kitzinger Land ist in rund 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Umfeld durch ein breites Bildungsangebot mit Kindergarten, Grundschule, weiterführenden Schulen und Volkshochschule in etwa 4 bis 10 Minuten Fußweg. Für Freizeit und Bewegung stehen Kino, Parks, Spielplätze, Sportangebote und der Mainkai ebenfalls in kurzer Distanz zur Verfügung. Die Anbindung ist ebenso überzeugend: Bushaltestellen wie Kitzingen Rathaus sind in etwa 3 Minuten zu Fuß erreichbar, der Bahnhof Kitzingen in rund 8 Minuten. Damit vereint der Standort für Familien eine alltagsnahe, gut angebundene und nachhaltig attraktive Wohnlage.

Objektnummer: 26432227 - 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: 26432227 - 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