Kitzingen

Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz in Kitzingen

Objektnummer: 26432232



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26432232 - 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: 26432232 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432232
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Grundrisse



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: 26432232 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen diese attraktive Dachgeschosswohnung in Kitzingen vorstellen zu dürfen.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Wohnräume. Sie bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger, die eine interessante Immobilie in gefragter Lage suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Angrenzend befindet sich der separate Essbereich, der eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Genießen schafft. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und sorgt für einen angenehmen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Badezimmer wurde saniert und verfügt über eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC rundet das durchdachte Raumkonzept ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben sind die zentrale Lage, die hellen Räumlichkeiten, der Balkon sowie die bereits vorhandene Einbauküche. Ein Stellplatz ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten und macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Dachgeschosswohnung zu überzeugen. Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird nach Fertigstellung selbstverständlich nachgereicht.

Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* zentrale Lage
* helle Räuume
* Balkon
* Stellplatz im Kaufpreis inbegriffen
* Einbauküche
* Badezimmer saniert

Objektnummer: 26432232 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Kitzingen, einer charmanten Stadt im unterfränkischen Landkreis mit einer sehr guten Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitaktivitäten. Die Lage verbindet die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar. Auch die Innenstadt von Kitzingen mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Besonders hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A7 sowie den Bahnhof Kitzingen bestehen gute Verbindungen in Richtung Würzburg, Nürnberg und darüber hinaus.

Auch der Freizeitwert kommt nicht zu kurz: Die Nähe zum Main, die gepflegten Grünanlagen sowie die umliegenden Weinberge bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Grünen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus zentralem Wohnen, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 26432232 - 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: 26432232 - 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