Kitzingen

5-Zimmer-Wohnung in Kitzingen, ganz oben...

Objektnummer: 26432608



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26432608 - 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: 26432608 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26432608
Wohnfläche	ca. 130 m²
Etage	4
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

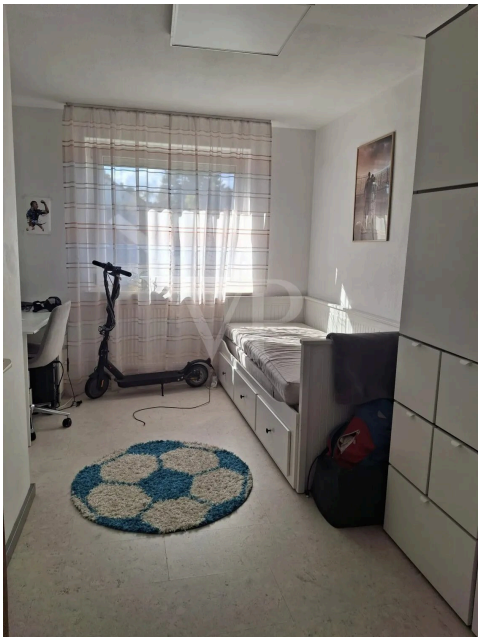




Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

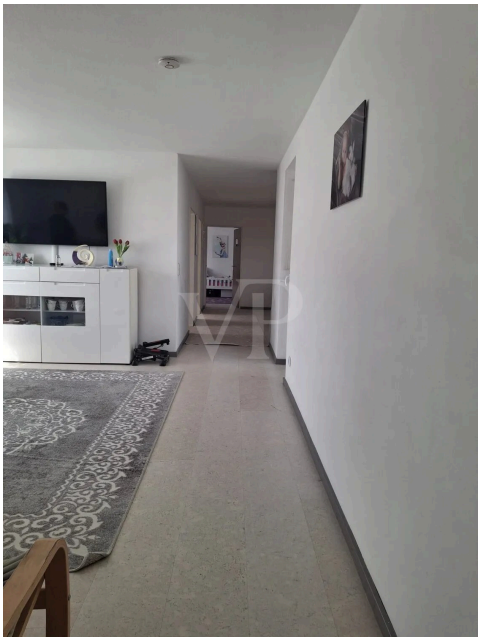
Die Immobilie





Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26432608 - 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: 26432608 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

Die großzügige Etagenwohnung ganz oben, erbaut 1980, empfängt mit einer Ruhe und Selbstverständlichkeit, die selten geworden ist. Bereits beim Eintreten spürt man die gelassene Ausstrahlung eines gepflegten Zuhauses, das seine Geschichte in fein dosierten Details erzählt. Die rund 130 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf fünf Zimmer, deren Anordnung und Proportionen ein angenehmes Raumgefühl schaffen.

Im Zentrum der Wohnung liegt ein Wohnbereich, der fließend in den Essplatz übergeht und damit das Herzstück für das tägliche Leben bildet. Hier öffnet sich der Blick auf den Balkon, der in den wärmeren Monaten wie ein weiteres Zimmer wirkt. In den vier Schlafzimmern lässt sich der persönliche Rückzugsort ganz nach Bedarf gestalten. Ob Arbeitszimmer, Kinderreich oder Gästezimmer: Die Räume haben Charakter, ohne sich aufzudrängen. Zwei Badezimmer sorgen für geschmeidige Abläufe am Morgen und entspannte Abende nach einem langen Tag. Die Ausstattung ist gepflegt, Platzmangel ist hier ein Fremdwort.

Die Substanz des Hauses überzeugt durch Beständigkeit und einen zeitlos-praktischen Grundriss, der sich bis heute bewährt.

Die Wohnung trägt die Handschrift einer Bauzeit, die Wert auf großzügige Flächen und eine ausgewogene Verbindung von Gemeinschaft und Privatsphäre legte. Sie strahlt eine Verlässlichkeit aus, die Geborgenheit schafft und zugleich Raum für individuelle Akzente lässt. Die Atmosphäre bleibt entspannt, unaufgeregt und offen für neue Geschichten, die hier geschrieben werden wollen.

Bitte beachten Sie, dass kein Aufzug vorhanden ist,
jedoch entschädigt zweifelsohne der Weitblick und die angenehme Ruhe ganz oben...

Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

* Stellplatz im Freien
* Küche im KP enthalten
* 2 Bäder
* Balkon
* Kellerabteil
* kein Aufzug
* Bezug kurzfristig möglich

Objektnummer: 26432608 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Kitzingen, eine charmante Stadt im Herzen Bayerns mit rund 22.000 Einwohnern, besticht durch ihre ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur. Die Stadt bietet eine verlässliche Lebensqualität, geprägt von Sicherheit und einer stabilen wirtschaftlichen Basis im Main-Franken-Gebiet. Dank der günstigen Immobilienpreise und der Nähe zur lebendigen Universitätsstadt Würzburg profitieren Familien hier von einem attraktiven Umfeld, das sowohl Ruhe als auch gute Anbindung an größere Zentren gewährleistet. Die regionale Vernetzung über Autobahn und Bahn ermöglicht unkomplizierte Pendelwege, während das überschaubare Stadtbild Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert.

In Kitzingen finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten besticht. Die Stadt zeichnet sich durch eine harmonische Nachbarschaft aus, in der Kinder sicher aufwachsen können und Eltern auf eine verlässliche Infrastruktur vertrauen dürfen. Die ruhigen Wohnlagen verbinden sich hier mit einer lebendigen Gemeinschaft, die das tägliche Leben bereichert und Raum für gemeinsame Aktivitäten schafft.

Das Bildungsangebot in Kitzingen ist vielfältig und fußläufig gut erreichbar: Vom Evangelischen Kindergarten, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, über mehrere Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Berufsfachschule für Krankenpflege, die innerhalb von zehn Minuten zu erreichen ist. Diese Nähe ermöglicht es Familien, den Alltag entspannt und zeitsparend zu gestalten. Die medizinische Versorgung ist mit der Klinik Kitzinger Land, diversen Fachärzten und Apotheken in einem Umkreis von etwa zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß hervorragend gewährleistet, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen wie der Florian-Geyer-Sportplatz in nur vier Minuten Gehweite ideale Möglichkeiten für Bewegung und Erholung im Grünen. Auch kulturelle und soziale Treffpunkte wie das Roxy Kino oder das Katholische Dekanatszentrum sind bequem erreichbar und bereichern das Gemeinschaftsleben. Einkaufsmöglichkeiten von ALDI über REWE bis hin zu kleinen Märkten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, sodass der tägliche Bedarf unkompliziert gedeckt werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen sowie den Bahnhof Kitzingen, der in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gut gewährleistet und erleichtert Familien die Mobilität.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und lebenswerte Umgebung legen, bietet Kitzingen ein ideales Zuhause. Hier verbinden sich eine fürsorgliche Gemeinschaft, eine exzellente Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältige Freizeitangebote zu einem harmonischen Lebensraum, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26432608 - 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: 26432608 - 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