

Kitzingen / Siedlung

Ganz oben - chic und barrierefrei

Property ID: 26432605



PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

At a glance

Property ID	26432605	Purchase Price	250.000 EUR
Living Space	ca. 56 m ²	Type	Penthouse
Floor	4	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2014	Condition of property	Like new
Type of parking	1 x Car port	Construction method	Timber frame
		Equipment	Balcony

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Energy Data

Energy Source	wood
Energy certificate valid until	03.10.2026

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	72.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

The property



Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

The property



Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

The property



Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

The property



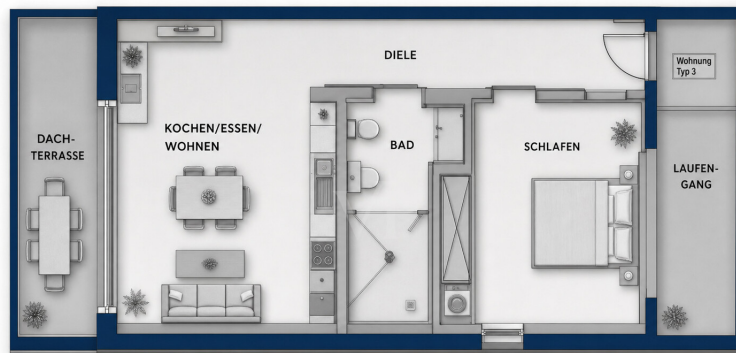
Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

The property



Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

A first impression

Herzlich willkommen zu einer besonderen Gelegenheit, eine moderne Penthousewohnung in neuwertigem Zustand zu erwerben. Diese attraktive Immobilie wurde im Jahr 2014 erbaut und überzeugt durch eine klare Struktur, energieeffiziente Bauweise, sowie zeitgemäßer Ausstattung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein komfortables Wohnambiente. Sie verfügt über insgesamt zwei Zimmer, die ein äußerst angesagtes Wohnerlebnis ermöglichen, egal ob für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Die Deckenhöhe, teilweise bis zu 4,50 m, unterstreicht diesen besonderen Charme der Moderne und offeriert Freiraum.

Über einen Aufzug vor dem Objekt gelangt man zu dem persönlichen Eingangsbereich in das eigene Refugium - eine tolle Perspektive, ob für junge Menschen, Junggebliebene oder Senioren...

Aktuell ist die Wohnung vermietet, die Nettokaltmiete beträgt 7.980 € p.A.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin sind wir gerne für Sie erreichbar.

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Details of amenities

- * Carport (im KP enthalten)
- * moderne Küche (im KP enthalten))
- * Waschmaschinenanschluß im Duschbad
- * Fenster im Badezimmer
- * Balkon, südlich ausgerichtet
- * Rollos
- * Kellerabteil
- * gemeinsamer Fahrradkeller
- * Vinylböden
- * 16 Wohnungen insgesamt im Objekt
- * Aufzug (barrierefreier Zugang zur Wohnung)
- * Solarthermie am Haus zur Heizungsunterstützung mit Wärmetauscher in der Wohnung.

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

All about the location

Kitzingen besticht als stabile und lebenswerte Kreisstadt in Unterfranken, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die neben einer guten medizinischen Grundversorgung auch ein ausgewogenes Bildungsangebot umfasst. Die verkehrsgünstige Lage am Main sowie die Nähe zu Würzburg machen Kitzingen zu einem attraktiven Standort für Pendler und stärken die Nachfrage nach Wohnraum. Die moderaten Immobilienpreise in Verbindung mit einer stabilen bis leicht steigenden Wertentwicklung unterstreichen das Potenzial für langfristige Kapitalerhaltung und Wertsteigerung in diesem beliebten fränkischen Weinbaugebiet.

Die gute, aber auch ruhige Lage gewährleistet eine hervorragende Anbindung an vielfältige Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten - die Bushaltestelle befindet nahezu vor der Haustüre...

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem zu erreichen. Auch gastronomisch präsentiert sich Kitzingen mit einer Auswahl an Restaurants und Cafés, die von traditioneller fränkischer Küche bis zu modernen Bars reichen – viele davon liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bereichern das urbane Lebensgefühl. Freizeit- und Erholungsflächen, darunter Parks und Sportanlagen, sind in wenigen Minuten erreichbar und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Für den Investor bietet diese Lage eine stabile Nachfrage durch eine familien- und seniorenfreundliche Bevölkerung sowie eine verlässliche Mietnachfrage, getragen von der Kreisstadtfunktion und der wirtschaftlichen Diversität der Region. Die kontinuierliche, moderate Wertentwicklung und die begrenzten Baulandreserven schaffen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sicherheit und Wachstumspotenzial. Die ausgezeichnete Infrastruktur, gepaart mit der attraktiven Lage und dem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeit, macht Kitzingen zu einem zukunftssicheren Investmentstandort mit nachhaltiger Wertstabilität.

Property ID: 26432605 - 97318 Kitzingen / Siedlung

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com