

Kitzingen

Kapitalanlage: 6 kernsanierte Eigentumswohnungen

Número da propriedade: 26432214



PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 56 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Numa vista geral

Número da propriedade	26432214
Área	ca. 56 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1956

Preço de compra	189.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

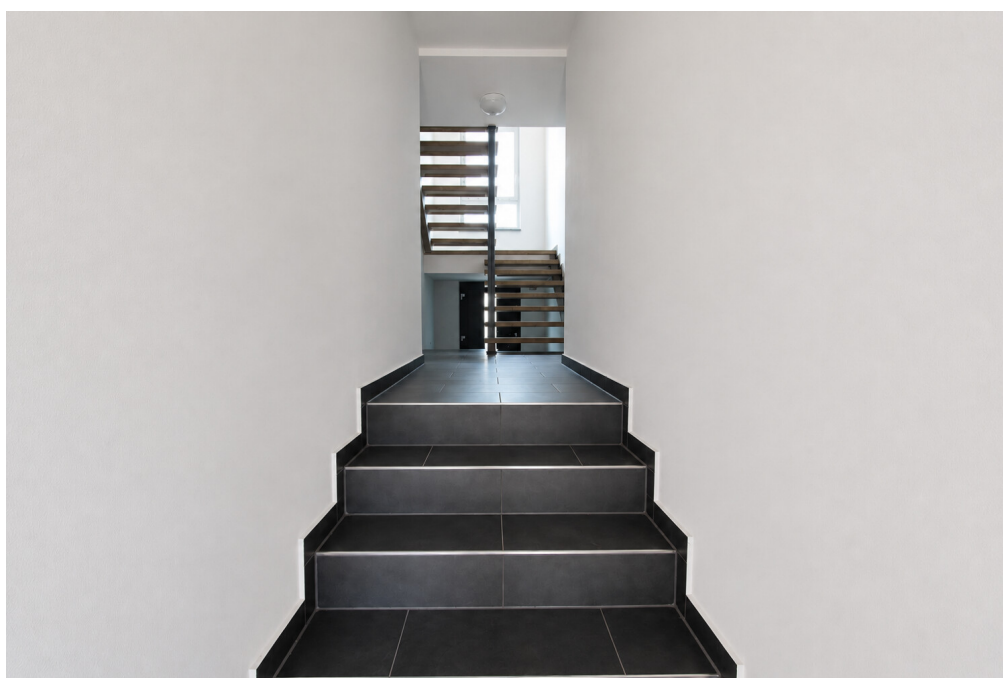
Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	173.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.06.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

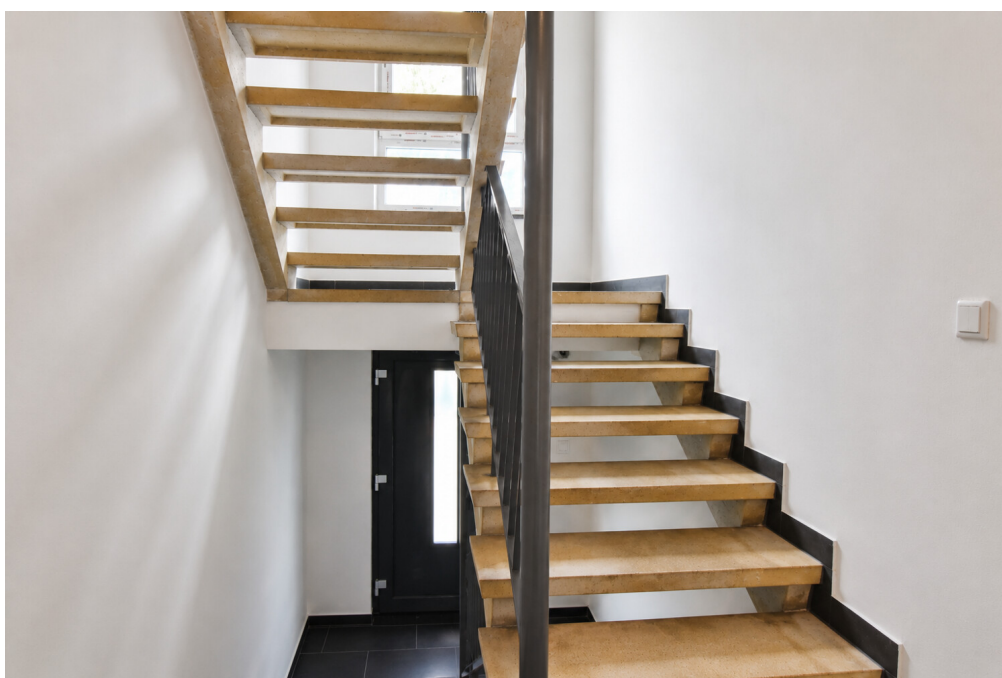
Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

O imóvel



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Telling

Marcel Shair

Anne Gegner

Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com
www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 -87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com
www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Uma primeira impressão

Das Team von VON POLL IMMOBILIEN Kitzingen freut sich, Ihnen diese attraktive Investitionsmöglichkeit präsentieren zu dürfen. Zum Verkauf stehen insgesamt sechs kernsanierte Wohneinheiten in gefragter Lage, die durch eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und zeitgemäßen Wohnkomfort überzeugen.

Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurden die Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Sämtliche Bäder wurden vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet. Darüber hinaus wurden neue Klick-Vinylböden verlegt, die den Wohnräumen eine moderne und zugleich pflegeleichte Atmosphäre verleihen. Die durchdachten Grundrisse sorgen für eine optimale Raumnutzung und sprechen sowohl Eigennutzer als auch Mieter gleichermaßen an.

Die hellen Wohnbereiche überzeugen durch ihre freundliche Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die modernen Badezimmer verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung und komfortable Duschen. Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Außenbereiche: Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen eigenen Gartenanteil sowie zwei Balkone. Die Wohnungen in den Obergeschossen bieten jeweils zwei Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort und attraktive Rückzugsmöglichkeiten im Freien schaffen. Die Dachgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen Balkon und überzeugen durch ihren besonderen Charme und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem hochwertigen und gepflegten Zustand. Beheizt werden die Wohnungen über eine Gas-Zentralheizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die gute Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hohen Alltagstauglichkeit und bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Dieses Immobilienangebot eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die in sechs modernisierte und gut vermietbare Wohneinheiten investieren möchten. Die Kombination aus umfassender Kernsanierung, moderner Ausstattung, attraktiven Außenflächen und gefragter Lage bietet hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Kapitalanlage.

Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Energieausweis ist in Erstellung und wird nachgereicht.

Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Detalhes do equipamento

HIGHLIGHTS

- kernsaniert
 - Gartennutzung
 - Balkon
 - Gas - Zentralheizung
 - gute Lage
- uvm.

Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Tudo sobre a localização

Die angebotene Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kitzingen, einer charmanten Kreisstadt im unterfränkischen Maindreieck. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus.

Das direkte Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und bietet eine entspannte, angenehme Nachbarschaft mit vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich sehr vorteilhaft. Der Bahnhof von Kitzingen ermöglicht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere in Richtung Würzburg und Nürnberg, wodurch sich die Lage auch für Pendler als interessant erweist. Darüber hinaus besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Stadt Kitzingen selbst überzeugt durch ihren historischen Charme, eine gepflegte Altstadt sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Die Nähe zum Main und die umliegenden Weinberge laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und tragen zur hohen Lebensqualität der Region bei.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gefragte Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und eine gute Infrastruktur ideal miteinander verbindet.

Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26432214 - 97318 Kitzingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com