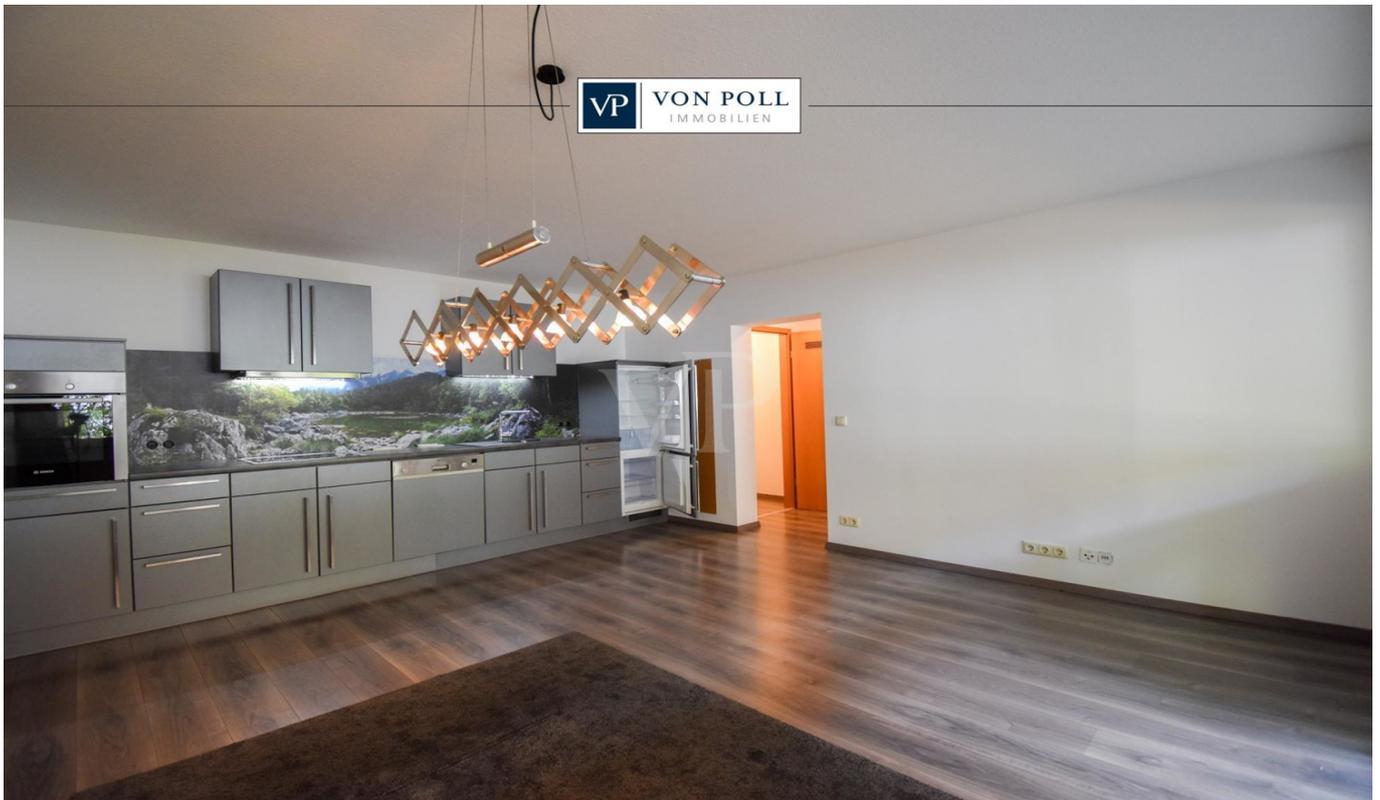


Kitzingen

# Attraktive 2-Zimmer Wohnung in Innenstadtlage von Kitzingen

CODE DU BIEN: 25432109



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25432109
Surface habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	199.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## La propriété



Ihre Immobilienspezialisten  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker

Eric Schmidt

Dieter Tellinger

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](http://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](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)



Erfahren Sie  
den aktuellen  
Marktwert  
Ihrer Immobilie  
online.



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025



F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

VON POLL IMMOBILIEN  
Bewertungs-Technologie  
03/2025  
Für mehr Infos besuchen Sie  
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## La propriété

### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## Une première impression

Attraktive 2- Zimmer Wohnung mit Terrasse in Kitzingen

Diese ca. 66?m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung liegt im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1997 und bietet durch ihre ruhige Innenstadtlage urbanes Wohnen mit hohem Komfort. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien und überzeugt durch ihren funktionalen Schnitt sowie durchdachte Ausstattung.

Der Wohnbereich umfasst ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein zweites Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die zur Wohnung gehörende Terrasse – ein geschützter Rückzugsort, der auch im Souterrain angenehme Aufenthaltsqualität bietet.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche, was den täglichen Komfort zusätzlich erhöht. Frisch gestrichene Wände und neue Bodenbeläge sorgen für ein modernes, gepflegtes Wohngefühl – die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, über den Sie das Gebäude direkt erreichen – so ist komfortables und wettergeschütztes Parken jederzeit möglich. Ein kleiner Aufzug für den Warentransport erleichtert zusätzlich den Alltag und ist besonders praktisch beim Tragen von Einkäufen oder Getränkekisten.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil und einen Fahrradraum außerhalb der Wohnung. Das Haus ist solide gebaut, wird laufend instand gehalten und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Die Innenstadtlage überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, der Bahnhof sowie das Mainufer sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig liegt die Wohnung ruhig und geschützt – eine seltene Kombination, die den Wohnwert deutlich steigert.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit in zentraler Lage von Kitzingen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS

- \* gute Aufteilung
- \* großzügige Helle Räume
- \* Neue Böden
- \* Terrasse
- \* Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Fahrradraum

**CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung attraktive Wohneinheit befindet sich in direkter Innenstadtlage von Kitzingen.

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496.

Kitzingen zeichnet sich besonders durch seine optimale Erreichbarkeit aus: direkt angebunden an das Autobahnkreuz A7/ A3 ist eine unkomplizierte Anreise mit dem Auto gewährleistet.

Neben den wirtschaftsförderlichen Aspekten wird Kitzingen gleichzeitig als attraktiver und familienfreundlicher Wohnort empfunden. Dazu trägt das exzellente Betreuungsangebot bei. Sowohl für die kleinsten Bewohner wie auch für die schulpflichtigen Kinder gibt es eine gute Auswahl: drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Förderschulen, eine Wirtschaftsschule, eine Realschule, ein Gymnasium sowie eine Fachoberschule.

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25432109 - 97318 Kitzingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)