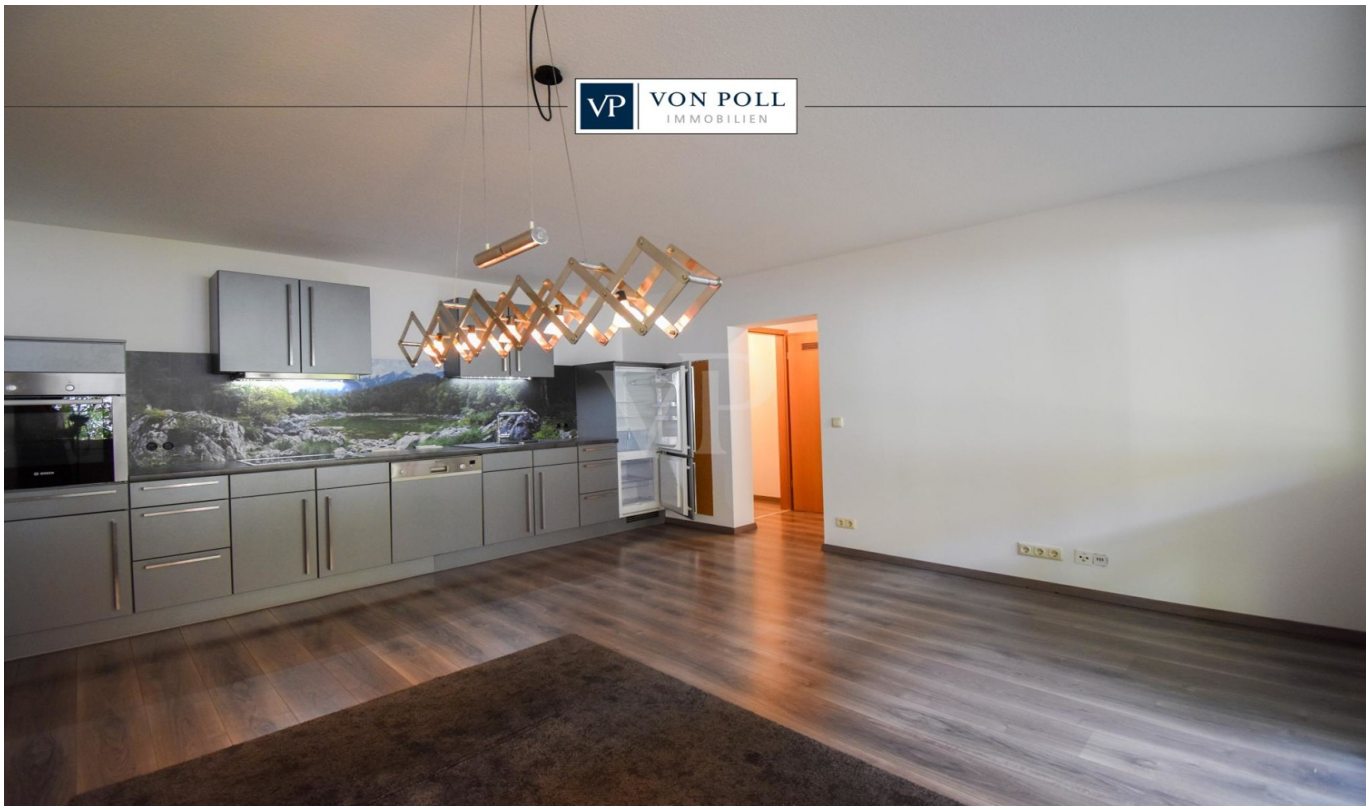
Kitzingen

Attraktive 2-Zimmer Wohnung in Innenstadtlage von Kitzingen

Número da propriedade: 25432109



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • **ÁREA:** ca. 66 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

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

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25432109
Área	ca. 66 m²
Quartos	2
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	199.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.12.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	104.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

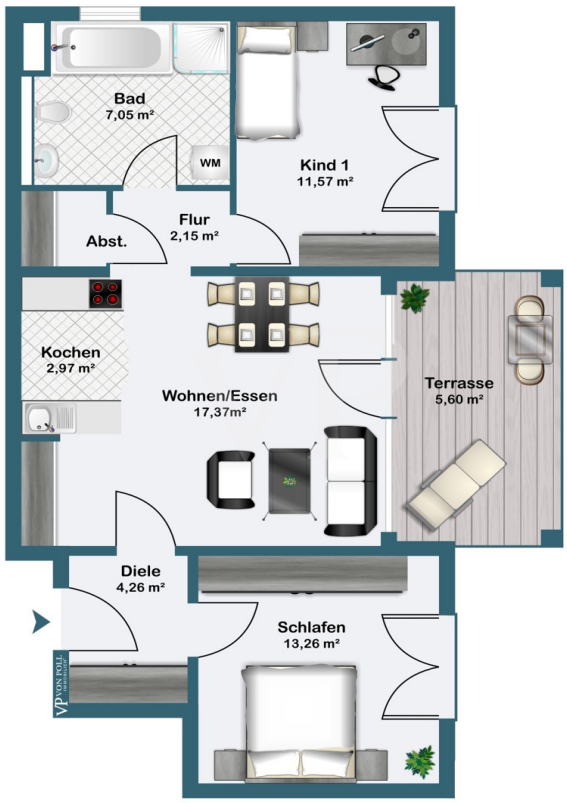
O imóvel

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

O imóvel

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Uma primeira impressão

Attraktive 2- Zimmer Wohnung mit Terrasse in Kitzingen

Diese ca. 66?m² 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.

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25432109 - 97318 Kitzingen

Pessoa de contacto

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

Dieter Tellinger

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