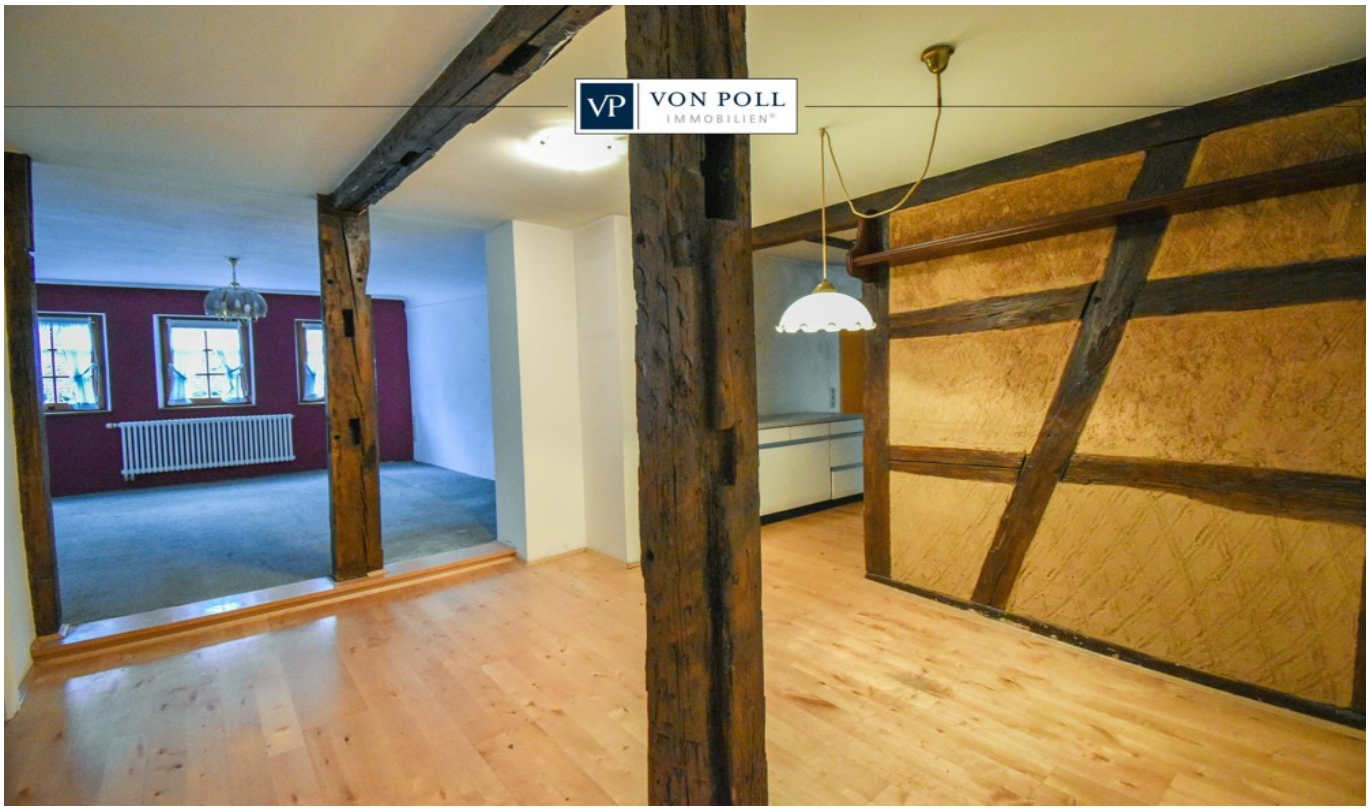
Kitzingen

Mehrfamilienhaus mit Charme im Herzen von Kitzingen

Objektnummer: 23432114



KAUFPREIS: 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 291 m^2 • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 656 m^2

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	23432114
Wohnfläche	ca. 291 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1600

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Die Immobilie

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Ein erster Eindruck

MEHRFAMILIENHAUS MIT CHARME IM HERZEN VON KITZINGEN Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: Ein Mehrfamilienhaus in bester Innenstadtlage von Kitzingen. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1600 und hat deshalb einen ganz besonderen Charme. Zudem profitieren Sie von den verschiedensten Vorteilen die ein Denkmal Gebäude mit sich bringt. Ein Grundstück mit einer Fläche von 636 Quadratmetern und einer zugehörigen Wohnfläche von 291 Quadratmetern, bietet eine Menge Raum und Optionen. Das Gebäude mit vier Wohnungen eignet sich perfekt als Kapitalanlage für Investoren aber auch zur Selbstnutzung für Paare oder Familien. Sie sind im Herzen Kitzingens, nahezu alle wichtigen Dinge sind fußläufig erreichbar. BESONDERER CHARME TRIFFT AUF RENDITECHANCEN Das Fachwerk, die gut erhaltenen Parkettböden und die Aufteilung des Hauses macht diese Immobilie so besonders. Ein Objekt für Liebhaber- alt und neu lässt sich hier bestens kombinieren. Doch auch Kapitalanleger kommen nicht zu kurz. Es besteht die Möglichkeit alle vier Wohnungen mit besten Renditechancen zu vermieten. Schon beim Betreten sticht einem der besonders gemütliche Charme des Denkmalhauses ins Auge. Aufgeteilt ist es in zwei kleinere Wohnungen im Erdgeschoss, eine Wohnung im 1.OG und eine im Dachgeschoss. Eine der Wohnungen im EG hat eine Wohnfläche von ca. 34 qm und ist aufgeteilt in einen Windfang, eine Kochnische, einen Abstellraum, eine Badezimmer mit Dusche und ein Wohn- und Schlafzimmer. Die andere EG Wohnung ist ähnlich aufgeteilt und bietet auf einer Fläche von ca. 48 Quadratmetern Platz für den Windfang einen Abstellraum, Küche, ein Wohn- und Schlafzimmer und ebenfalls ein Badezimmer mit Dusche. In der großen Wohnung im 1.OG hat man ausreichend Raum und Möglichkeiten. Die fast 128 qm Wohnfläche sind folgendermaßen aufgeteilt: Diele, Garderobe, Badezimmer und zusätzlich ein separates WC, Schlafzimmer, Wirtschaftsraum, Essdiele, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer mit Archiv und separater Abstellraum. Die Dachgeschosswohnung hat knappe 90 qm und bietet nochmal weiteren Platz für zwei Kinderzimmer, zwei Abstellräume eine Küche ein Badezimmer und ein separates WC. Natürlich können die Zimmer auch als Wohn- und Arbeitszimmer genutzt werden. Neben dem Altbaucharme und der großen Wohnfläche hat das Haus einen Garten- und das trotz zentraler Lage mitten in der Stadt. Die Terrasse lädt zum entspannen und genießen ein, die große Grünfläche bietet dazu weitere Möglichkeiten seine eigenen Vorstellungen und Wünsche einfließen zu lassen. OPTIMALE LAGE IN STADTMITTE VON KITZINGEN Die Immobilie befindet sich in bester und zentraler Lage in Kitzingen. Die attraktive Umgebung bietet zudem eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Diese Immobilie präsentiert sich als eine herausragende Investitionsmöglichkeit in 1A Lage von Kitzingen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der einzigartigen Immobilie! Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Anfrage. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich.

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Innenstadtlage von Kitzingen
* 4 Wohnungen
* Ausbaupotenzial
* Garten und Terrasse
* Altbaucharme
* Denkmalvorteile
* Parkettböden

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Alles zum Standort

Die familienfreundliche Stadt am Main ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt und lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung bietet der Main mit neu gestalteter Uferpromenade und einer ausgedehnten Freizeitanlage ideale Voraussetzungen. Zu den Sehenswürdigkeiten gehören das Rathaus und 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. Vom Park-and-Ride-Bahnhof in Kitzingen aus ist man in ca. 20 Minuten in Würzburg und in ca. 50 Minuten in Nürnberg. 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.

Objektnummer: 23432114 - 97318 Kitzingen

Weitere Informationen

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: 23432114 - 97318 Kitzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellinger

Kaiserstraße 26 Kitzingen
E-Mail: kitzingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com