

Kitzingen

# Wohn- und Geschäftshaus in einer attraktiven Lage

CODICE OGGETTO: 204320281



PREZZO D'AFFITTO: 2.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 11

**CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	204320281
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Anno di costruzione	1868

Casa	
Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 1-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
Superficie commerciale	ca. 320 m <sup>2</sup>
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Dati energetici

Fonte di  
alimentazione

Gas

---

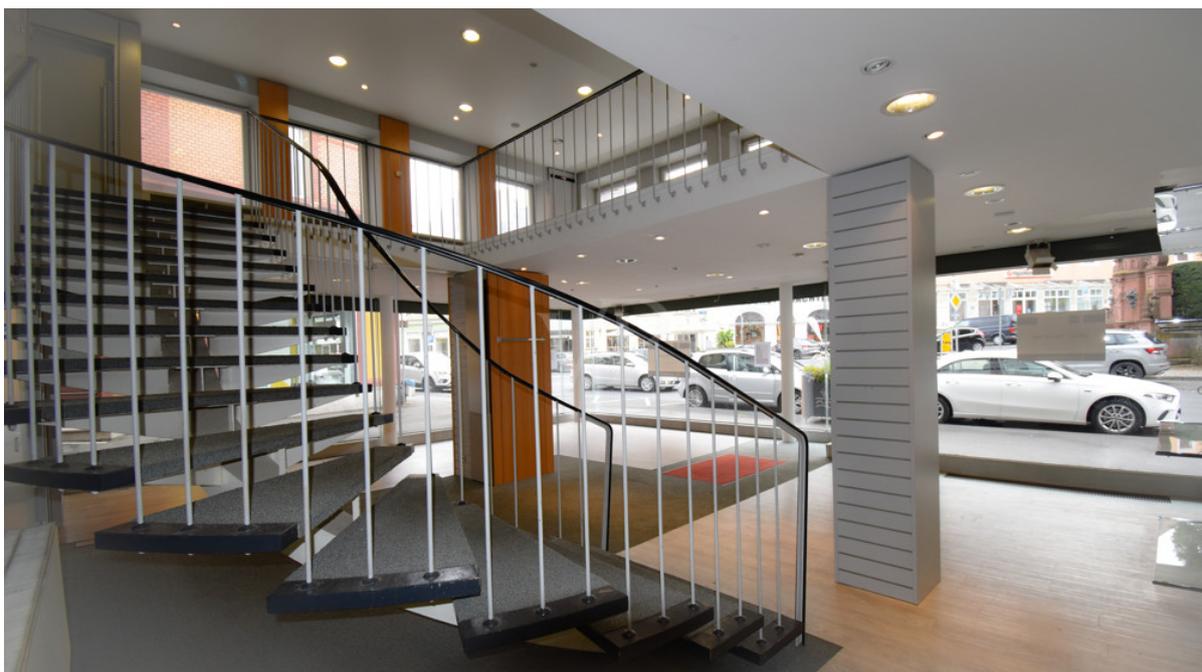
CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Für ausgewählte Kunden suchen  
wir Immobilien und Grundstücke.

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)

CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## La proprietà

The banner features five team members in professional attire. Above them are three award logos: 'BELLEVUE Best Property Agents 2023', 'DEUTSCHLAND TEST HÖCHSTE REPUTATION' (with 'MONEY' logo below), and 'FOCUS TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2022'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner of the banner.

Name	Position	Qualifications
Patrick Grau	Finanzierungsspezialist	Fachwirt und Bankkaufmann (IHK) Bachelor of Arts
Eric Schmidt	Immobilienberater	
Dieter Tellingner	Geschäftstelleninhaber	Sachverständiger (WertCert®) Staatlich geprüfter Betriebswirt
Dr. Melissa Vasi	Büroleiterin	
Anne Gegner	Immobilienberaterin	Immobilienmaklerin (IHK) Bachelor of Arts

**CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen**

## Una prima impressione

ATTRAKTIVE, VIELFÄLTIG GESTALTBARE GEWERBERÄUME MIT WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE VON KITZINGEN Verkaufsfächen gesucht? Büroräume oder Seminar- und Schulungsräume benötigt? Dieses Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Kitzingen bietet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt ca. 320m<sup>2</sup> Fläche sind wie folgt aufgeteilt: \* die Gewerbe/Verkaufs-Fläche besteht aus ca. 200m<sup>2</sup> \* die Wohnfläche verteilt auf 4 Räume beträgt ca. 120m<sup>2</sup> Ein Highlight ist die große Galerie und die offene Raumaufteilung. Dank der geräumigen und hellen Fenster, können Sie Ihre Produkte oder Dienstleistungen optimal präsentieren. Die abgehängten Decken und der doppelte Boden ermöglicht es, alle Leitungen unproblematisch in jeden Raum zu verlegen. Erwähnenswert ist auch der zweite separate Zugang zu den Räumen. Manch einer braucht eine Rückzugsmöglichkeit, ohne dass die Kunden ihn sehen können. Die helle, freundliche Wohnung im 2.Stock bietet Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen. Besonderes hervorzuheben ist der offene Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, mit einem besonders attraktiven Schnitt. Die drei Schlafzimmer garantieren ausreichenden Platz für die ganze Familie. Es gibt zahlreiche Parkmöglichkeiten: wenige Meter entfernt der großen Tiefgarage, oder auf den freien Plätzen in unmittelbarer Nähe. Die Nebenkosten betragen ca. 800 Euro. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich. Kontaktieren Sie uns noch heute und überzeugen Sie sich selbst.

CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen

## Dettagli dei servizi

Die Highlights:

- \* Wohn- und Geschäftshaus
- \* belebte Lage
- \* hochwertige Zeyko-Designerküche mit Markengeräten
- \* große Schaufenster
- \* offene Galerie
- \* moderne und helle Wohnung
- \* zwei Zugänge
- \* Terrasse

**CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen**

## Tutto sulla posizione

In renommierte Lage in Kitzingen befindet sich dieses schöne Wohn- und Geschäftshaus. 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.

**CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 204320281 - 97318 Kitzingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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