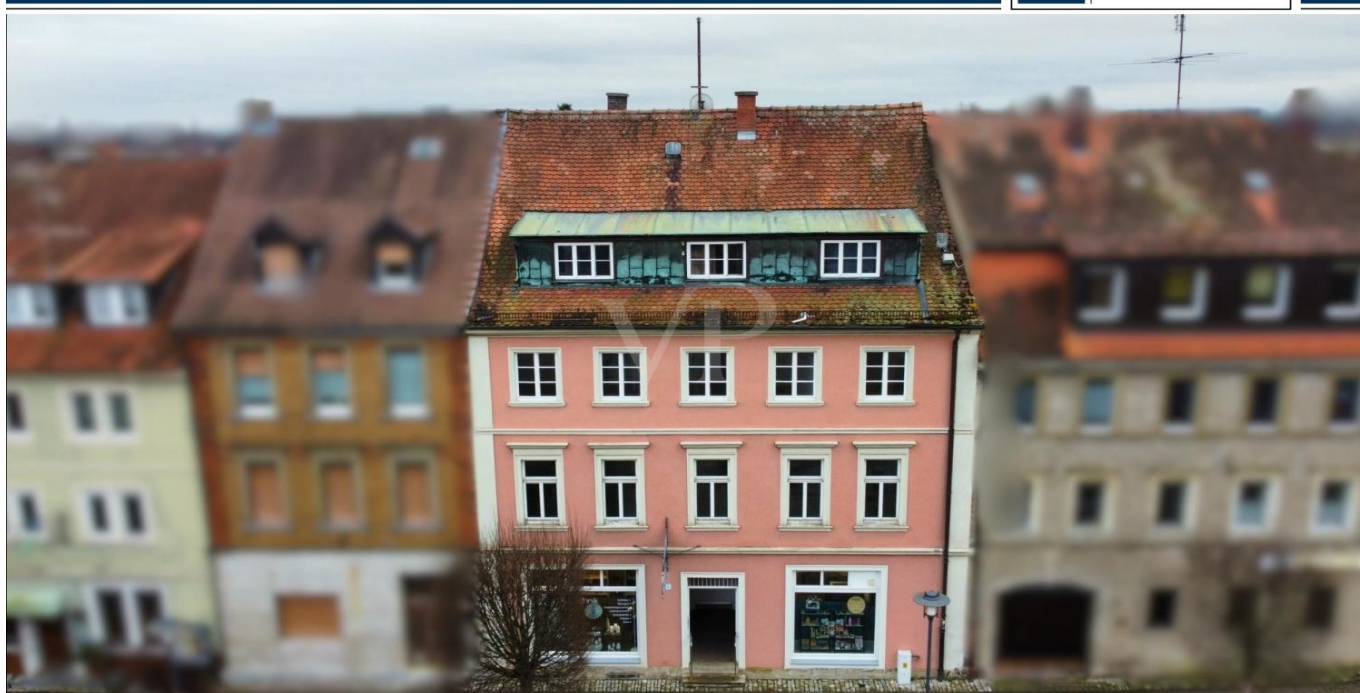


Kitzingen

# Zwei Gebäude, unbegrenzte Möglichkeiten: Exklusive Immobilie mit Mietertrag und Ausbaureserven

Objektnummer: 24432019



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 503 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432019	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 503 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	13		
Schlafzimmer	9		
Badezimmer	6	Bauweise	Massiv
Baujahr	1935	Nutzfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



### WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



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

Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen dieses außergewöhnliche Immobilienangebot, das durch seine exklusive Lage am Main und seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Die Immobilie besteht aus zwei Gebäuden, die insgesamt fünf vermietete Einheiten sowie zwei Einheiten mit großem Ausbaupotenzial umfassen. Diese Eigenschaft macht das Objekt nicht nur zu einer sicheren Kapitalanlage, sondern bietet auch Raum für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung. Das Vorderhaus ist in vier Einheiten unterteilt und besticht durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbeeinheit, die sich ideal für Handwerksbetriebe, Büros oder kleine Unternehmen eignet. Diese Einheit umfasst einen Empfangsbereich, ein Büro, ein Lager, eine Werkstatt sowie eine Toilette. Diese Einheit ist bereits seit vielen Jahren vermietet und bietet konstante Mieteinnahmen. Das erste Obergeschoss beherbergt eine teilweise entkernte Wohneinheit, die sich hervorragend für eine Modernisierung oder individuelle Gestaltung anbietet. Diese Einheit verfügt über einen Eingangsbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Wohnbereich, eine Küche und ein Büro. Im zweiten Obergeschoss erwartet Sie eine weitere 4-Zimmer-Wohnung, die ebenfalls über einen Eingangsbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Wohnbereich, eine Küche und ein Büro verfügt. Das Dachgeschoss des Vorderhauses bietet zusätzlichen vermieteten Wohnraum und ist in einen Eingangsbereich, einen Flur, ein Badezimmer mit Wanne, ein Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie eine Küche mit Zugang zum Balkon unterteilt. Diese Einheit eignet sich ideal für Familien oder Paare. Im hinteren Gebäude befinden sich drei vermietete 2-Zimmer-Wohnungen, die eine stabile Mieteinnahmequelle darstellen. Diese Einheiten sind bereits vermietet und bieten somit eine sichere Rendite für Investoren. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre exklusive Lage direkt am Main, die nicht nur eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und umliegende Infrastruktur bietet, sondern auch einen einmaligen Blick auf das Wasser und die umliegende Natur gewährt. Zudem wurden bereits teilweise die Fenster erneuert, was den energetischen Zustand der Immobilie verbessert und zukünftige Modernisierungskosten reduziert. Diese Immobilie ist eine einzigartige Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine sichere und renditestarke Investition suchen, sowie für Eigentümer, die sich einen Traum von exklusivem Wohnen oder Arbeiten am Main erfüllen möchten. Ein Energieausweis ist auf Grund den geltenden Vorschriften, § 16 (5) EnEV, nicht erforderlich. Die jährliche Gesamtmiete beträgt aktuell 28.920€. Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne für eine persönliche Beratung und Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Ausstattung und Details

Folgende Merkmale unterstreichen diese Immobilie:

- 5 vermietete Einheiten
- 2 Einheiten mit großem Ausbaupotential
- Exklusive Lage am Main
- Teilweise erneuerte Fenster



Objektnummer: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Alles zum Standort

In renommierter Lage in Franken direkt am Main befindet sich die Kreisstadt Kitzingen. Die familienfreundliche Stadt am Fluss ist besonders für ihre erlesenen Weine bekannt. Die malerische Altstadt Kitzingens lädt mit charmanten Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Weitere Sehenswürdigkeiten sind unter anderem das Rathaus oder auch der Falterturm von 1496. Das gesamte Kitzinger Umland bietet mit den Weinbergen und dem Main aktive Naturerholung für Wassersportler, Wanderer und Radfahrer. 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. Die Universitätsstadt Würzburg ist nur 15 Minuten entfernt.

Objektnummer: 24432019 - 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: 24432019 - 97318 Kitzingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)