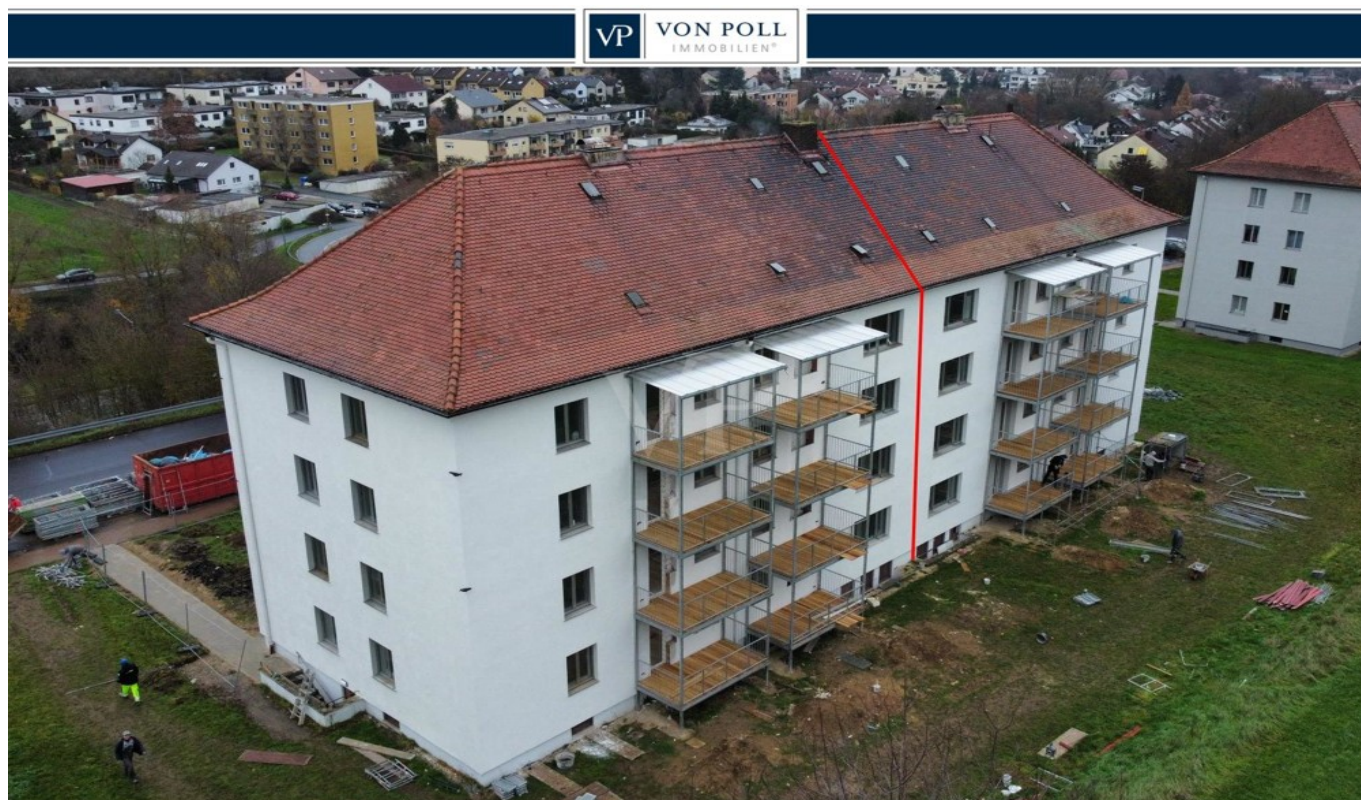


Kitzingen

Mehrfamilienhaus mit 8 sanierten Wohneinheiten mit Ausbaupotenzial

Property ID: 23432012



PURCHASE PRICE: 2.000.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 791 m² • ROOMS: 24 • LAND AREA: 1.150 m²

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

At a glance

Property ID	23432012	Purchase Price	2.000.000 EUR
Living Space	ca. 791 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	24	Usable Space	ca. 361 m ²
Bedrooms	16	Equipment	Balcony
Bathrooms	8		
Year of construction	1951		
Type of parking	8 x Outdoor parking space		

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	91.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.01.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating		

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

The property



Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

The property

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground with a blue screen displaying a white speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the speech bubble is a large white QR code. In the background, a laptop and a tablet display real estate data from the Von Poll website. The laptop screen shows a "Marktpreis" section with a table of data. The tablet screen shows a similar interface with a "Marktpreis" section and a table of data.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

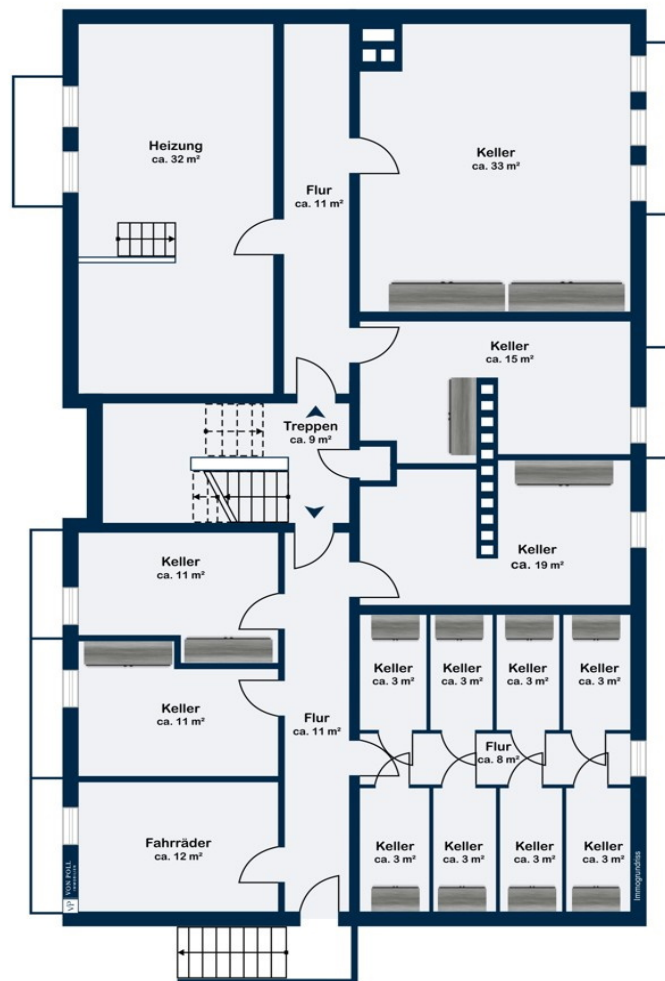
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

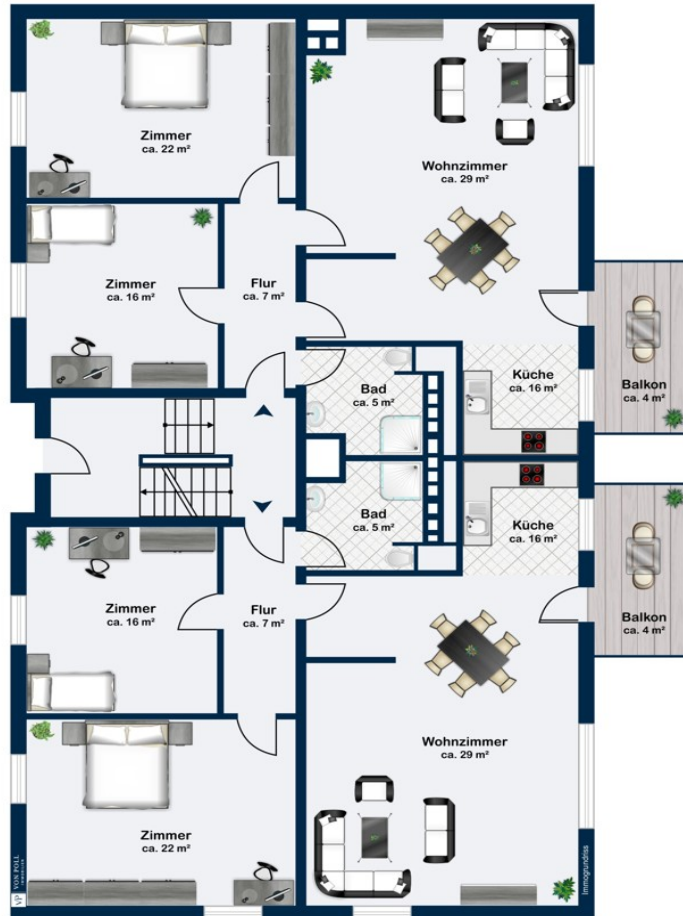
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

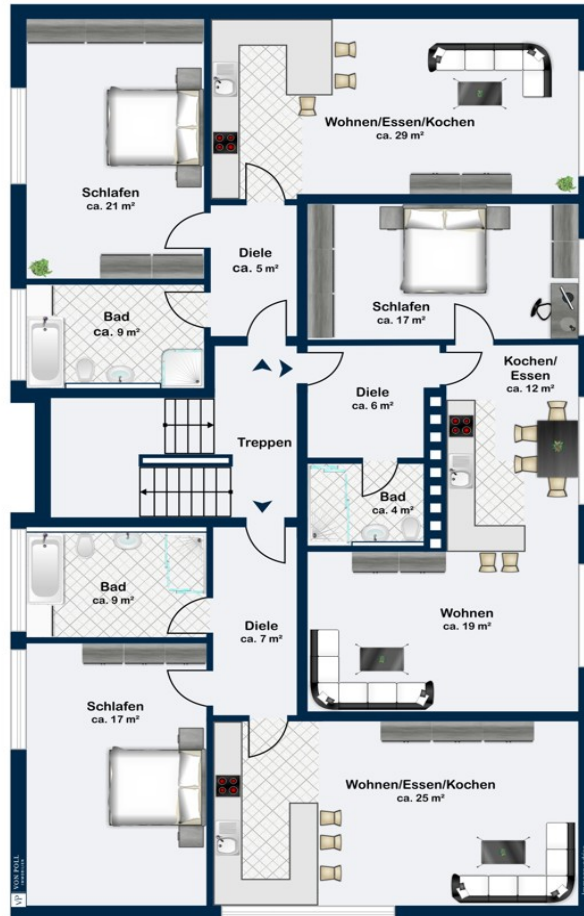
www.von-poll.com

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

A first impression

von Poll Immobilien präsentiert Ihnen die Kapitalanlage schlechthin: ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in der Wohnsiedlung Marshall Heights in Kitzingen. Das Gebäude hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 791 m² und eine Nebenfläche von ca. 361 m², und befindet sich auf einem ca. 1150 m² großen Grundstück. Im Erdgeschoss, im 1. und im 2., sowie im 3. Obergeschoss liegen jeweils zwei Drei-Zimmer-Wohnungen von ca. 98 m² mit Balkon. Neben dem großen und hellen Wohnzimmer und zwei Schlafzimmern besitzen die Wohnungen eine Küche und ein Bad mit Dusche. Der Balkon, auf dem eine 600W Photovoltaikanlage installiert ist, bietet einen weiten Ausblick. Jede Wohnung verfügt zusätzlich über ein Kellerabteil. Acht Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Das Dachgeschoss kann zu weiteren drei Zwei-Zimmer-Wohnungen ausgebaut werden. Somit stehen Ihnen insgesamt 11 Wohnungen zur Verfügung. Die im Jahr 1951 errichtete Liegenschaft wurde 2022 kernsaniert. Das Gebäude verfügt über eine neue Heizungsanlage, Parkett-/Fliesenböden und teilweise neue Elektrik. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr guten Zustand und es besteht in naher Zukunft kein Sanierungsbedarf. Das Objekt ist vermietet und bietet Ihnen einen Mietertrag von 84.480€/Jahr. Für eine ausführlichere Immobilienberatung bis hin zur Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

Details of amenities

Highlights:

- * Renditepotenzial über 4%
- * Ausbaupotenzial zu 11 Wohneinheiten
- * 600W Balkon-Photovoltaikanlage je Wohneinheit
- * Moderne Wohnsiedlung
- * Parkettböden
- * Neue Bäder
- * Gute Infrastruktur
- * Bezug im Frühjahr 2023

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

All about the location

Die Marshall Heights sind ein weitläufiger, grüner Stadtteil, mit hoher Lebensqualität, gelegen auf der Flurlage Sonnenhügel in Kitzingen. Der Blick von dieser einmaligen Wohnsiedlung schweift weit über Kitzingen bis hin zum Schwanberg. Auf 32 Hektar mit mehr als 700 Wohneinheiten bietet der Stadtteil Marshall Heights der Stadt Kitzingen neue Möglichkeiten. Neben 103 Texashäusern befinden sich auch 30 Wohnblocks in der ehemaligen Kaserne. Auf einer Anhöhe gelegen sind die Marshall Heights verkehrstechnisch optimal vernetzt mit der Region Mainfranken. Die Zufahrt in die Marshall Heights erfolgt über die Bundesstraße 8. Nach Würzburg sind es mit dem PKW nur 15 Minuten. Aber auch Kitzingen bietet alle Vorzüge einer Kreisstadt. 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.

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 91.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 23432012 - 97318 Kitzingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dieter Tellingner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com