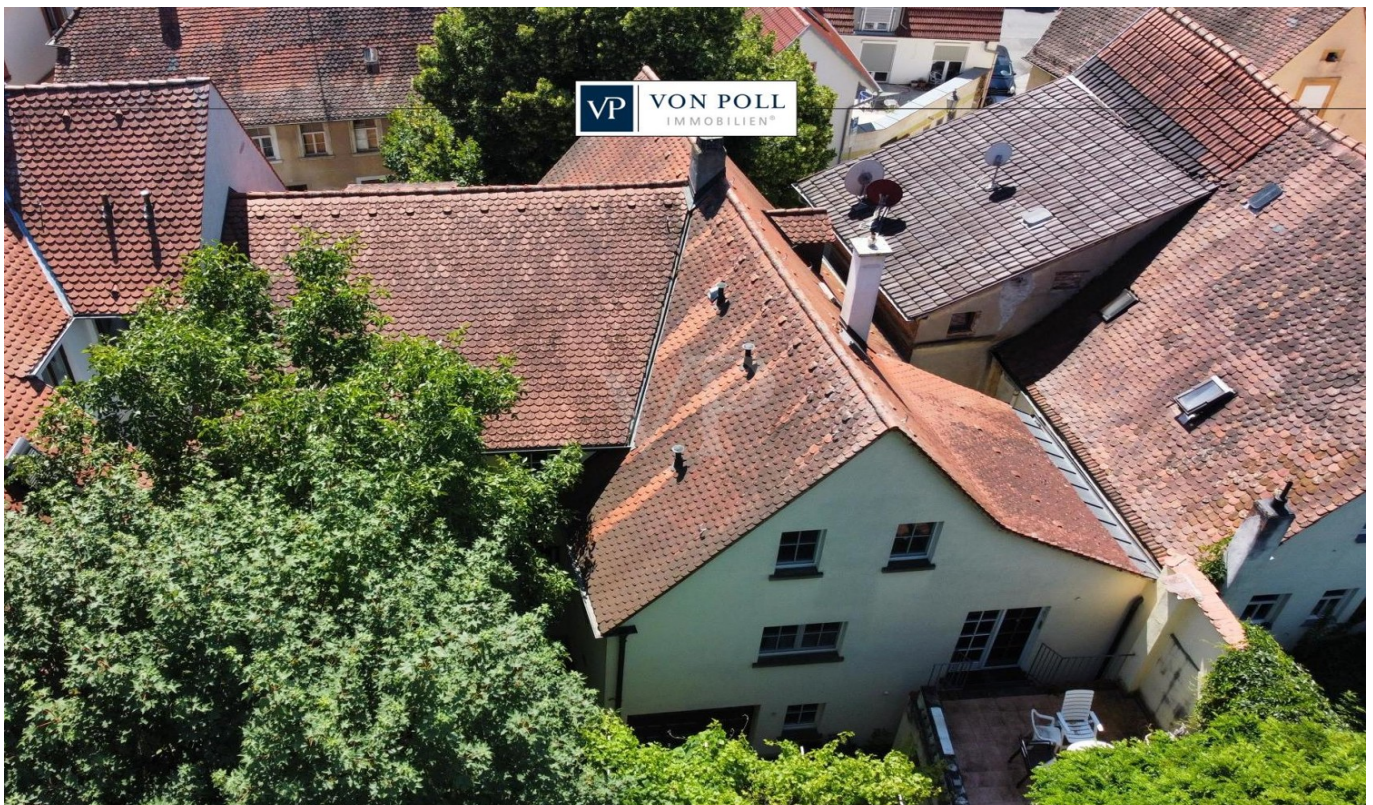


Kitzingen

# Mehrfamilienhaus mit Charme im Herzen von Kitzingen

????????? ??????????: 24432112



???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 291 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ??: 656 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24432112	????? ???????	390.000 EUR
????????????	ca. 291 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	11		
????????????? ???	5	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	4		
????? ??????????????	1600	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????

?????????????????  
???????????

KEIN

????? ????????????

??????



???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

??? ?????? ???????????

Von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine besonders seltene Gelegenheit: Ein Mehrfamilienhaus in bester Innenstadtlage von Kitzingen. Willkommen in diesem bezaubernden Mehrfamilienhaus, das sich in der begehrten Innenstadtlage von Kitzingen befindet. Das historische Anwesen besticht durch seinen unverwechselbaren Altbaucharme und bietet dank seines denkmalgeschützten Status zahlreiche steuerliche Vorteile. Mit insgesamt vier Wohnungen, einem idyllischen Garten und einer großzügigen Terrasse, hochwertigem Parkettboden und bedeutendem Ausbaupotenzial im Erdgeschoss sowie Dachgeschoss, stellt dieses Haus eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Liebhaber historischer Bausubstanz dar. Die Wohnung im Erdgeschoss links besticht durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und gemütliche Atmosphäre. Die Küche bietet direkten Zugang zum geräumigen Wohn- und Esszimmer, was ideale Bedingungen für gesellige Abende schafft. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und ein komfortables Schlafzimmer runden diese charmante Einheit ab. Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder Einzelpersonen, die den Komfort einer zentral gelegenen und dennoch ruhigen Wohnung suchen. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts bietet Potenzial für eine großzügige Ein-Zimmer-Wohnung. Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitläufige Wohnung, die durch ihre großzügige Raumaufteilung beeindruckt. Eine einladende Essdiele führt zu einer voll ausgestatteten Küche und einem gemütlichen Wohnzimmer. Zusätzlich bietet die Wohnung ein Arbeitszimmer, das sich ideal für Home-Office oder als zusätzliches Schlafzimmer nutzen lässt. Das Hauptschlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein separates WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum vervollständigen diese komfortable Wohneinheit und bieten ausreichend Platz für eine Familie. Ein besonderes Highlight dieses Mehrfamilienhauses ist das bedeutende Ausbaupotenzial sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss. Hier bestehen vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung und individuellen Gestaltung, sei es zur Schaffung weiterer Wohnräume oder zur Realisierung eigener Wohnräume. Der Garten und die Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein. Der Garten bietet ausreichend Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie oder ruhige Stunden im Grünen. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen und im Freien zu speisen. Dieses Mehrfamilienhaus vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort und stellt eine hervorragende Investition in einer gefragten Lage dar. Nutzen Sie die Vorteile des Denkmalschutzes und das immense Potenzial dieses einzigartigen Gebäudes, um es nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu beleben. Entdecken Sie die Möglichkeiten und lassen Sie sich von dem Charme dieses historischen Hauses verzaubern. 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.



???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

????????????????? ??? ??????????

#### HIGHLIGHTS

- \* Innenstadtlage von Kitzingen
- \* 4 Wohnungen
- \* Ausbaupotenzial im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- \* Garten und Terrasse
- \* Altbaucharme
- \* Denkmalvorteile
- \* Parkettböden

???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

??? ??? ??? ????????????

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.



???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

?????? ????????????????

**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.

???????? ??????????: 24432112 - 97318 Kitzingen

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)