

Kitzingen

# Attraktive 3-Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Kitzingen

????????? ??????????: 24432108



???? ??????????: 600 EUR • ??????????: ca. 75 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

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

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24432108
????????????	ca. 75 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	3
?????????????? ???	2
????????????	1
????? ??????????????	1984
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 30 EUR (?????????????)

????????????????	????????
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	??????, ???????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.10.2028	???????????? ?????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????????????? ????????????? ????????????	

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

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

ATTRAKTIVE 3-ZIMMER WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE VON KITZINGEN von Poll Immobilien präsentiert Ihnen eine gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Kitzingen. Die Wohnung befindet sich im 2.OG einer Immobilie, die zentral aber trotzdem sehr ruhig gelegen ist- ideal für Paare oder Familien. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 qm finden Sie dort alles was Sie brauchen. Schon im Eingangsbereich überzeugen die Besonderheiten dieser Wohnung: großzügige Räume, durchdachte Grundrisse, helle Zimmer dank der zahlreichen Fenster. Die Loggia lädt für gemütliche Stunden im Freien ein. Die Wohnung ist in drei Zimmer plus Küche und Bad aufgeteilt. Neben den großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Loggia bietet die Wohnung ein Schlafzimmer und ein freundliches Kinder- oder Gästezimmer, das auch als Büro genutzt werden kann. Der Grundriss beinhaltet auch ein gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und eine offen gestaltete Küche. Die Küche kann von den Vormietern abgelöst werden. Ein separates Kellerabteil bietet Ihnen viel Abstellfläche. Ein Parkplatz rundet das Angebot ab. Selbstverständlich steht den Mietern ein Waschmaschinenraum mit separatem Strom- und Wasseranschluss für jede Wohnung, sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung wird zum 01.08.2024 frei. Für eine ausführlichere Objektberatung bis hin zur Objektbesichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass bei Interesse an einer Besichtigung die Mieterselbstauskunft, die Sie unten als PDF-Datei finden, vollständig ausgefüllt an uns zurückgesendet werden muss; andernfalls kann kein Besichtigungstermin vereinbart werden.

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

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

#### HIGHLIGHTS

- \* großzügig geschnitten
- \* helle Räume
- \* Tageslichtbad
- \* Loggia
- \* Stellplatz
- \* separates Kellerabteil
- \* Küche ablösbar

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

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

Diese Wohnung im Obergeschoss befindet sich in einem schönen Wohngebiet von Kitzingen. 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.

???????? ??????????: 24432108 - 97318 Kitzingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24432108 - 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)