

Kitzingen

Investoren aufgepasst: Mehrfamilienhaus in Kitzingen mit sanierter Hälfte und Ausbauchance

????????? ??????????: 25432201



www.von-poll.com

???? ??????: 1.200.000 EUR • ??????????: ca. 661 m² • ?????????: 24 • ?????? ????: 632 m²

???????? ??????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

???????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25432201	????? ??????	1.200.000 EUR
???????????	ca. 661 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	24		MwSt.) des
?????????????? ???	12		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	12	???????????	?????????
????? ?????????????	1956	???????????????	
????? ?????????????	2 x ????????????	????????	?????,
	????? ?????????????,		????????????????
	2 x ????????		????????, ?????????

???????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	266.24 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	13.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1956

???????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



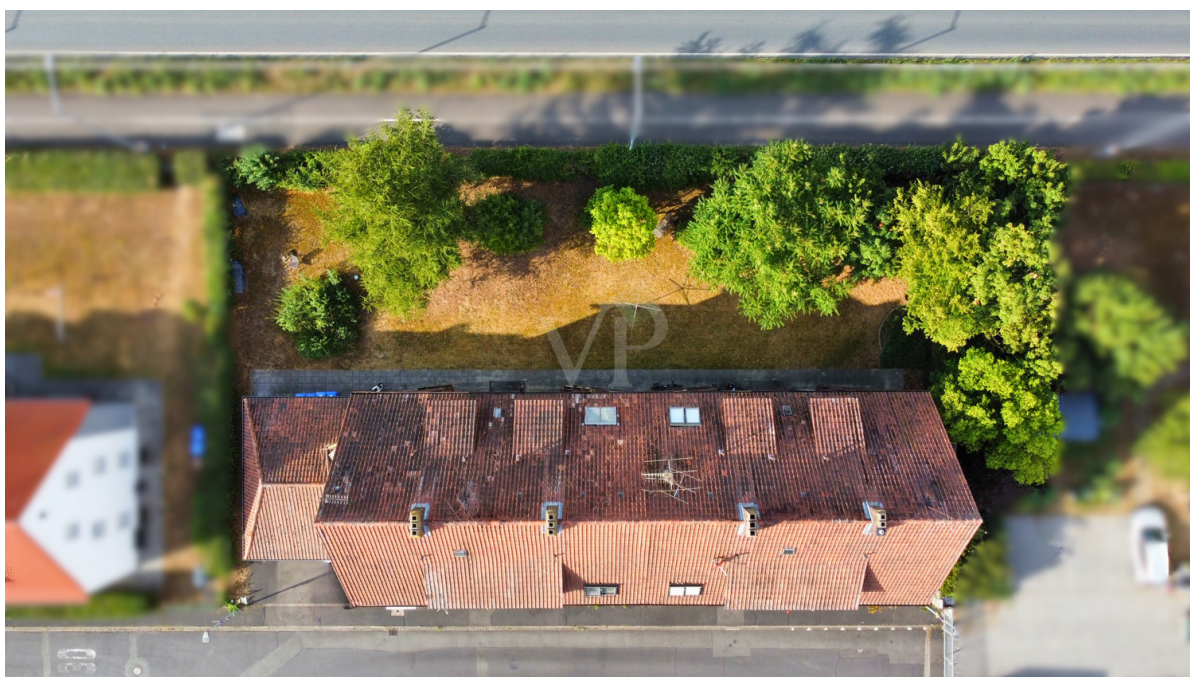
???????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

?? ????????



???????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

?? ????????

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

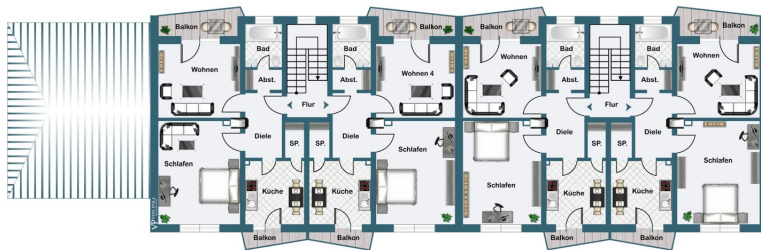
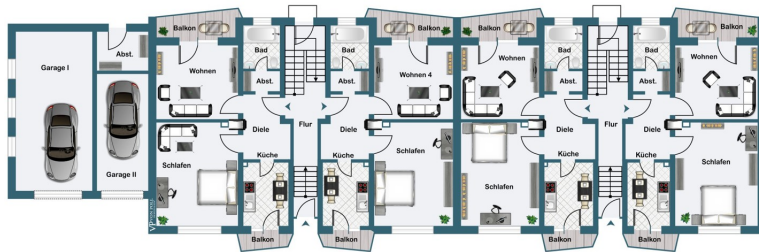
Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

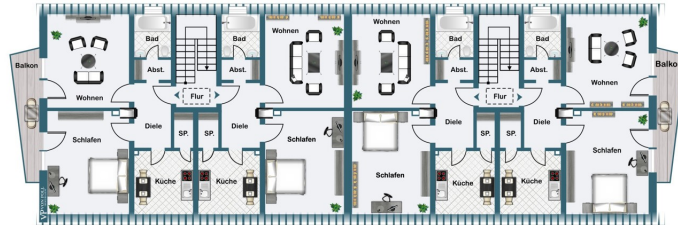
JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

www.vp-finance.de

??????? ???????: 25432201 - 97318 Kitzingen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

Von Poll Immobilien präsentiert In zentraler Lage von Kitzingen dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf Wohneinheiten als überzeugendes Anlageobjekt mit stabiler Vermietung und deutlichem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie besteht aus zwei baulich miteinander verbundenen Hälften. Eine dieser Hälften – bestehend aus sechs Wohneinheiten – wurde bereits umfassend saniert. Hier wurde nicht nur großer Wert auf eine moderne und zeitgemäße Ausstattung gelegt, sondern auch eine zentrale Heizungsanlage installiert, die bereits so ausgelegt ist, dass sie zukünftig auch die zweite, derzeit noch unsanierte Hälfte des Hauses problemlos mitversorgen kann. In dieser befinden sich aktuell noch Gaseinzelöfen, was dem neuen Eigentümer die Möglichkeit bietet, mit einer Sanierung sowohl energetisch als auch optisch eine deutliche Aufwertung vorzunehmen.

Die Wohneinheiten selbst sind durchdacht und gut strukturiert. Jede Wohnung verfügt über einen Flur, eine separate Küche, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer, das je nach Wohnung entweder mit einer Badewanne oder einer begehbaren Dusche ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight sind die insgesamt achtzehn Balkone, denn in den Erd- und Obergeschossen bietet jede Wohnung zwei Balkone – einer zur Gartenseite, einer zur Straße –, was den Wohnkomfort erheblich steigert und bei Mietern sehr geschätzt wird. Im Dachgeschoss verfügen jeweils die äußeren Wohnungen über einen Balkon. Darüber hinaus steht allen Bewohnern ein Gartenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, der Raum für Erholung und Freizeit bietet. Zwei Garagen ergänzen das Angebot und ermöglichen zusätzliche Einnahmen oder Komfort für die Mieter.

Die Immobilie ist aktuell vollständig vermietet und erwirtschaftet einen Jahresrohertrag von rund 50. 300,00 Euro. Damit bietet das Objekt eine sofortige Einnahmequelle bei gleichzeitigem Potenzial zur Steigerung der Mieteinnahmen durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen in der noch nicht sanierten Haushälfte. Besonders hervorzuheben sind die fünf bereits vollständig renovierten Wohnungen, die ohne weiteren Aufwand übernommen werden können, während sieben Einheiten in ihrer ursprünglichen Bausubstanz erhalten geblieben sind und auf eine behutsame, aber werterhöhende Sanierung warten.

Diese Kombination aus stabiler Vermietung, bestehender Infrastruktur, gutem Zustand

der sanierten Einheiten und klar erkennbarem Entwicklungspotenzial macht das Objekt zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Kitzinger Immobilienmarkt. Es eignet sich ideal für Kapitalanleger, die sofortige Rendite mit der Möglichkeit zur aktiven Wertsteigerung verbinden möchten. Ein vielseitiges und solides Investment mit Weitblick. Der Energieausweis ist bereits in Erstellung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

HIGHLIGHTS:

- * 5 sanierte Einheiten
 - * 12- Einheiten
 - * voll vermietet
 - * 50.300€ Jahresrohertrag
 - * Gas-Zentralheizung in 5-Wohneinheiten
 - * 7-Wohneinheiten mit Renovierungspotential
 - * 2 Garagen
 - * Gartennutzung
 - * 18- Balkone
- uvm.

??????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Kitzingen, die sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Umgebung auszeichnet. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Bushaltestellen befinden sich in direkter Umgebung, und der Bahnhof ist schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Innenstadt, die sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad bequem erreicht werden kann. Dort laden charmante Geschäfte, Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der guten Anbindung an die umliegenden Städte und Autobahnen, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und zentraler Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders reizvoll – sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger.

??????? ?????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 266.24 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25432201 - 97318 Kitzingen

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

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

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com