

Kitzingen

# Moderne Gewerbeeinheit in bester Lage von Kitzingen

Objektnummer: 24432119



KAUFPREIS: 258.000 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

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

Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24432119	Kaufpreis	258.000 EUR
Zimmer	4	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	1997	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Gesamtfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 104 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	17.09.2034	Endenergieverbrauch	123.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Die Immobilie



### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

JETZT HIER BERATEN LASSEN

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

Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Ein erster Eindruck

Moderne Gewerbeeinheit in bester Lage von Kitzingen Von Poll Immobilienpräsentiert Ihnen eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Kitzingen. Sie bietet auf 104 m<sup>2</sup> eine ideale Kombination aus funktionaler Raumaufteilung und hervorragender Lage. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage der Stadt und ist damit sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter optimal erreichbar. Die Fläche gliedert sich in drei abgeschlossene Räume, einen großzügigen Empfangsbereich, einen Aufenthaltsraum, Abstellräume sowie ein WC. Diese Raumaufteilung eignet sich perfekt für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Büro- oder Praxisräume, eine Agentur oder Beratungsdienstleistungen. Die durchdachte Aufteilung schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre und bietet zugleich Flexibilität für verschiedene Geschäftsmodelle. Ein zugehöriger Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot entsprechend ab. Das Gebäude aus dem Jahr 1997 wurde regelmäßig modernisiert und verfügt über eine erst 2022 erneuerte Gasheizung. Der Bodenbelag besteht komplett aus Laminat, während zweifach verglaste Kunststofffenster für eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima sorgen. Die Immobilie ist aktuell vermietet und bietet eine attraktive Rendite mit jährlichen Mieteinnahmen von 9.600 €. Dies macht sie besonders interessant für Kapitalanleger, die nach einer rentablen und stabilen Investitionsmöglichkeit suchen. Die Bilder stammen aus der vorherigen Nutzung als Physiotherapie Praxis. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese hervorragend gelegene und vielseitig einsetzbare Gewerbefläche zu erwerben. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!



Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* zugehöriger Kellerraum
- \* zugehöriger Tiefgaragenstellplatz
- \* Schaufenster
- \* sehr zentrale Lage
- \* aktuell vermietet- Mieteinnahmen 9.600€ im Jahr
- \* helle Räume
- \* gute Raumaufteilung
- \* Heizung neu

Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24432119 - 97318 Kitzingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 123.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24432119 - 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)