

Mehrfamilienhaus in Kitzingen

Erholung vor der Haustüre! Mehrfamilienhaus in Kitzingen mit großzügigem Raumangebot und Potenzial!



Objekt-Nr.: 44170107-109434
Baujahr: ca. 1903
Wohnfläche: ca. 275 m²
Grundstück: ca. 218 m²
Heizung: Etagenheizung

Zimmer: 12
verfügbar ab: 3. Quartal
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis: 590.000,00 EUR

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für Schäden, welche auf unrichtigen Angaben beruhen, haften wir nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, es sei denn, es handelt sich um Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit. Die Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung zulässig.

Vermittlung: Deutsche Bank Immobilien GmbH
Kontakt: Alexander Wichmann, Selbstständiger Immobilienberater
Juliuspromenade 66, 97070 Würzburg
Telefon: 0931 3089395
Mobil: 0151 42064322
Internet: www.deutsche-bank-immobilien.de/wuerzburg
E-Mail: alexander.wichmann@db.com



Ausblick Innenstadt



Ausblick Parkplätze

Objektadresse:
97318 Kitzingen

Objekt-Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Kitzingen überzeugt durch seine einzigartige Lage direkt am Main, eine durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 274 m² erstreckt sich das Gebäude über vier Etagen und bietet derzeit drei bis vier Wohneinheiten, abhängig von der Nutzung. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen beeindruckenden historischen Gewölbekeller. Drei Stellplätze direkt vor der Tür sorgen für zusätzlichen Komfort, von denen zwei aktuell vermietet sind.

Das Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 66 m² und ist derzeit durch eine nachträglich eingebaute Treppe mit dem ersten Obergeschoss verbunden. Die beiden Etagen werden aktuell vom Eigentümer bewohnt, der zum dritten Quartal ausziehen wird. Falls gewünscht, kann die Treppe zurückgebaut werden, sodass wieder zwei separate Wohneinheiten entstehen. Das Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer und ein Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das erste Obergeschoss umfasst ca. 76 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern, einer Küche und einem separaten WC. Besonders hervorzuheben ist das mit der Küche verbundene Esszimmer, das für eine offene und gemütliche Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und unterstreicht die gehobene Ausstattung.

Das zweite Obergeschoss erstreckt sich über ca. 75 m² und ist derzeit für 900 Euro kalt vermietet. Der Grundriss ist ähnlich dem des ersten Obergeschosses, allerdings verfügt diese Einheit über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Ein weiteres Highlight ist der kleine Balkon mit Blick auf den Main, der eine besondere Wohnqualität bietet. Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten, könnte jedoch in Zukunft eine Modernisierung benötigen. In den kommenden Jahren könnten weitere Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Badezimmer und WC, sinnvoll sein.

Das Dachgeschoss wurde vor wenigen Jahren umfassend saniert und bietet auf ca. 57 m² eine moderne und offene Wohnlösung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche schafft eine einladende Atmosphäre. Die hochwertige Küche ist bereits vorhanden und ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Das Schlafzimmer ist separat gehalten, während das Tageslichtbad mit einer Dusche ausgestattet ist. Ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik sorgt

für eine warme und moderne Ausstrahlung. Zudem gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung. Diese Einheit ist aktuell für 500 Euro kalt vermietet.

Das Gebäude vereint historischen Charme mit modernen Elementen und verfügt in einigen Bereichen über original erhaltene Holzdielen, die dem Haus eine besondere Ausstrahlung verleihen. Die Lage direkt am Main bietet eine ruhige, aber dennoch zentrale Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, während die Altstadt nur wenige Minuten entfernt liegt. Spazier- und Radwege entlang des Mains beginnen direkt vor der Haustür und machen die Umgebung besonders attraktiv.

Mit bestehenden Mietverhältnissen und der Möglichkeit, weitere Einheiten neu zu vermieten, stellt das Mehrfamilienhaus eine attraktive Investition dar. Die bereits erzielten Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.470 Euro monatlich, hinzu kommen 70 Euro aus den vermieteten Stellplätzen. Durch die mögliche Neuvermietung des Erd- und ersten Obergeschosses lässt sich das Potenzial der Immobilie weiter steigern.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger oder Eigennutzer, die ein Haus mit Charakter und Entwicklungsmöglichkeiten in einer gefragten Lage suchen.

Ausstattung

Ausstattung:

- 3 Stellplätze
- unterkellert
- Balkon 2. OG
- Einbauküchen
- Fernblick
- Kamin

Empfohlene Modernisierungen 2. OG

- Küche
- Bad

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Kitzingen, direkt am Mainufer. Durch die Nähe zum Fluss genießen die Bewohner eine wunderschöne Aussicht und Ruhe, während gleichzeitig alle wichtigen Annehmlichkeiten der Stadt schnell erreichbar sind. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Erreichbarkeit von Geschäften, Schulen und Freizeitmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Sonstige Angaben

Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen.

Die Maklerfirma ist provisionspflichtig tätig für den Käufer und Verkäufer.

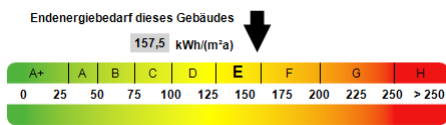
Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern.

Kontaktaufnahme, Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro. Bitte geben Sie Ihre vollständige Adresse mit Rufnummer und E-Mailadresse an, damit wir Ihnen das Exposé zusenden können.

Bei der Zusammenstellung einer maßgeschneiderten Finanzierung sind wir Ihnen gerne behilflich. Unsere fachkundige Unterstützung ist für Sie selbstverständlich unverbindlich.

Energieausweis:

Quelle der folgenden Angaben ist der bedarfsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Gas ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 157,50 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse E, Baujahr lt. Energieausweis 1904



Zusatzinformationen:

Derzeitige Nutzung: teilvermietet

Wohneinheiten: 4

Erschließung: voll erschlossen



Aussicht Frontausblick



Bad 2. OG



Küche 2. OG



Kinderzimmer 2. OG



Schlafzimmer 2. OG



Wohnzimmer 2. OG



Wohnzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



WC 1. OG



Küche 1. OG



Küche 1. OG



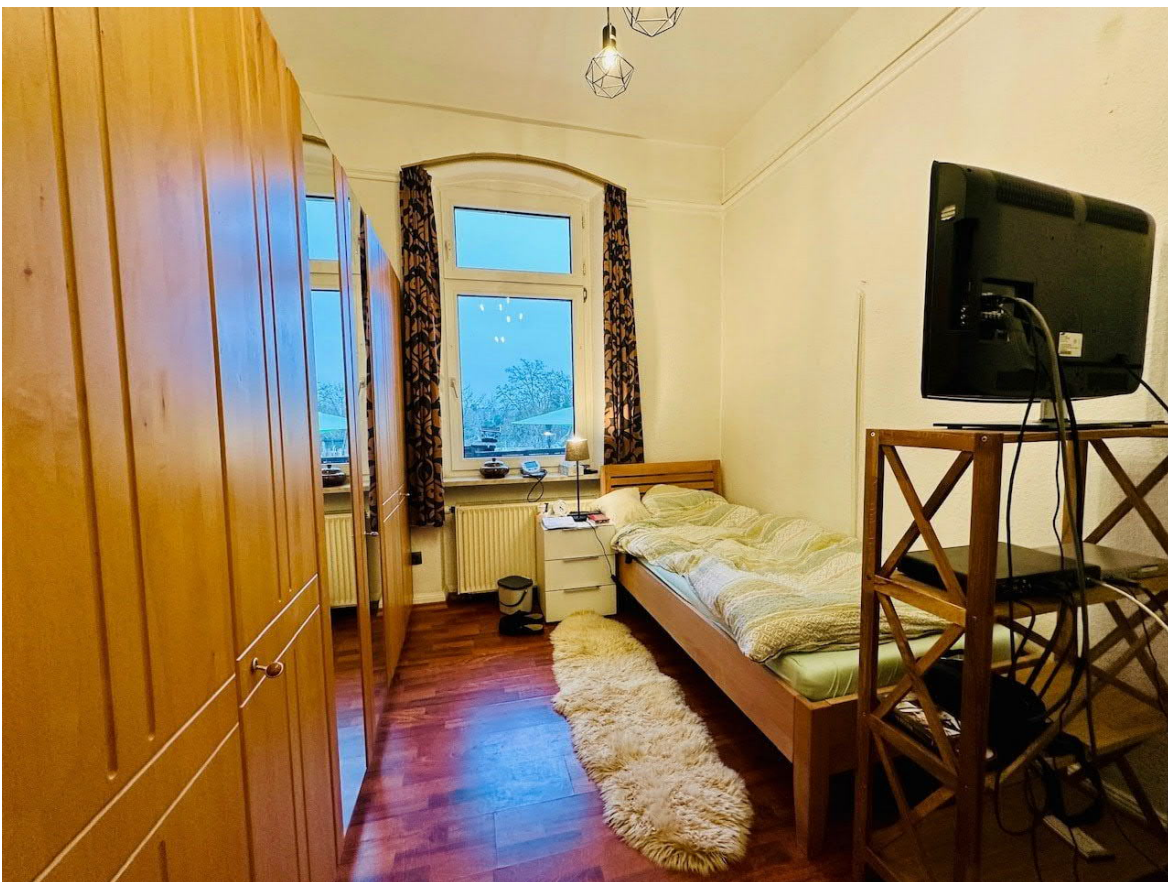
Flur und Treppenaufgang EG



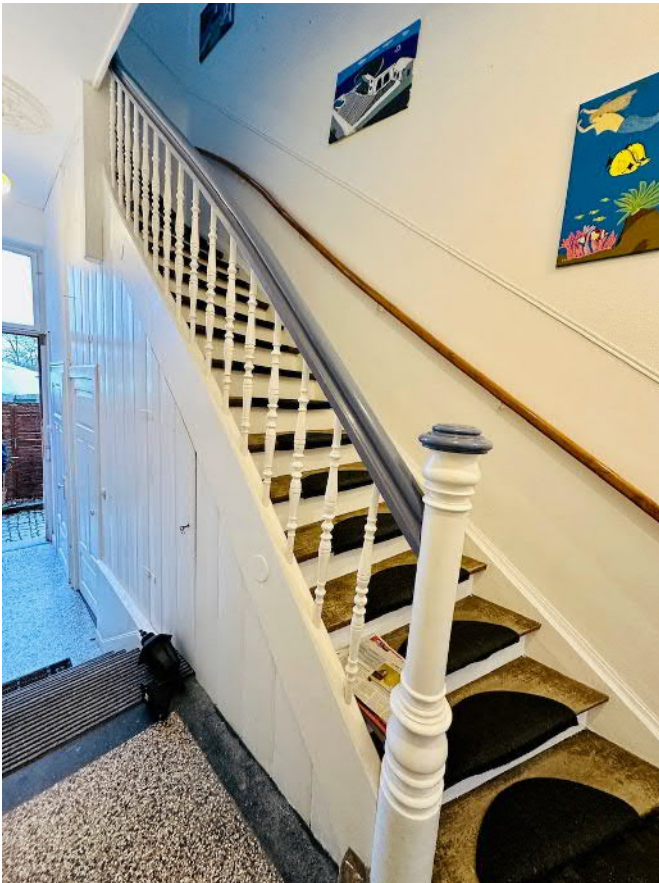
Bad Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Schlafzimmer 1. OG



Treppenhaus



Kellerräume



Gewölbekeller



Küche Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Bad/WC Dachgeschoss

Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

2. Obergeschoss



Grundriss 2. OG

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

1. Obergeschoss



Grundriss 1. OG

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

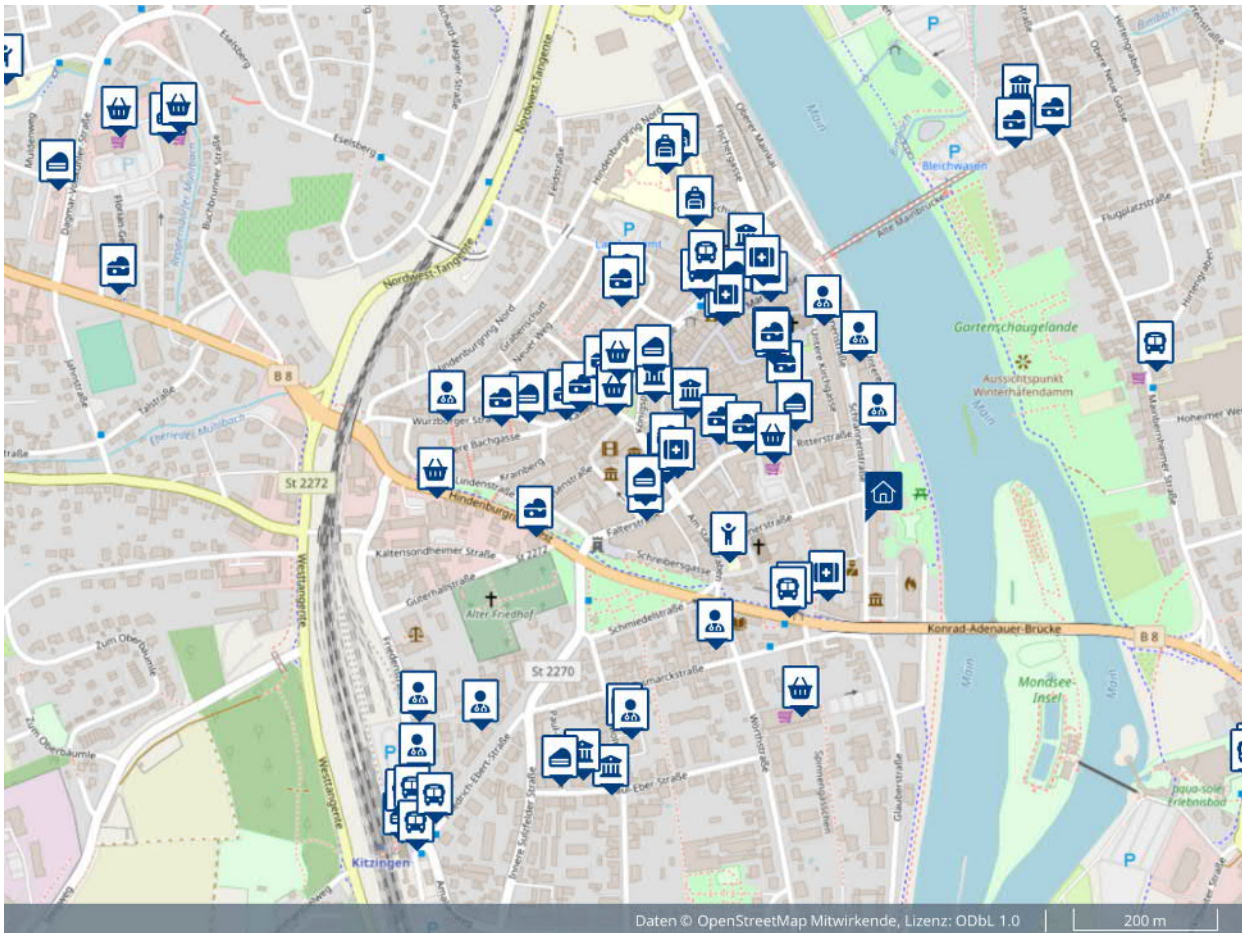


Bild aus Kartenansicht

Hinweis: Die Grundrisse sind nicht maßstabgerecht. Alle Angaben und Unterlagen stammen vom Auftraggeber. Deutsche Bank Immobilien übernimmt keine Gewähr.

[illegible]

Mehrfamilienhaus in Kitzingen, Deutsche Bank Immobilien GmbH, Alexander Wichmann, Selbstständiger Immobilienberater, Tel. 0931 3089395, Mobil 0151 42064322