

## Attraktives Einfamilienhaus in Kitzingen

<b>400.000 €</b>	<b>99 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>273 m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	Zimmer	Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben**

**97318 Kitzingen**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2ahsg5z> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**400.000 €**

### Provision für Käufer

2,38 % einschließlich Mehrwertsteuer des Kaufpreises.

## Lage

Die am Main gelegene große Kreisstadt Kitzingen hat ca. 21.000 Einwohner und zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und einen hohen Wohnwert aus. Die Dinge des täglichen Bedarfs findet man ausreichend vor Ort. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen (Grund-, Real-, Wirtschafts-, Fachober-, Berufsschule, Gymnasium) sowie der hohe Freizeitwert mit einem ausgewogenen Sport- und Freizeitangebot zeichnen die Stadt aus. Neben dem wunderschönen Freibad auf der Mondseeinsel steht mit dem Aqua-Sole-Bad ein attraktives Hallenbad mit einer großzügigen Saunalandschaft zur Verfügung. Durch die Klinik Kitzinger Land und die zahlreich vorhandenen Arztpraxen und Apotheken ist eine umfangliche Gesundheitsversorgung gewährleistet. Praktisch ist auch die Nähe zu den Großstädten Würzburg (ca. 20 Km), Nürnberg (ca. 95 Km) und Frankfurt (ca. 135 Km) sowie zu der Industriestadt Schweinfurt (ca. 40 Km). Verkehrstechnisch liegt Kitzingen ideal in der Nähe der Autobahnen A3 und A7. Durch die Zugehörigkeit zum Verkehrsverbund Großraum Nürnberg ist die Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

## Das Haus

Baujahr

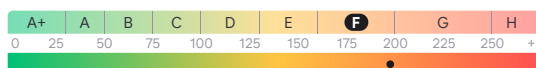
Bezug

1969

sofort

✓ 1 Stellplatz

## Energie & Heizung



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Bedarfsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
1972	Erdgas E
Gültigkeit	Effizienzklasse
03.07.2023 bis 02.07.2033	F
Endenergiebedarf	
197,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	

## Details

### Objektbeschreibung

Bei dem hier von uns exklusiv angebotenen Objekt handelt es sich um ein schönes Einfamilienhaus in Kitzingen mit traumhaftem Wintergarten, einem wunderbar eingewachsenen Garten und einem Carport mit Speicher. Die Wohnfläche mit ca. 99,00 m<sup>2</sup> erstreckt sich vom Erdgeschoss über das Obergeschoss. Im großzügigen Dachgeschoss des Hauses ist weiterer Platz vorhanden. Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zum ehemaligen Gartenschau Gelände Kitzingen mit seinen vielen Attraktivitäten und schönen Spazier- und Radwegen. Zahlreiche Geschäfte zur Deckung des Lebensbedarfs (Discounter, Einkaufsmarkt) sowie das Hallen- und Freischwimmbad sind ebenso wie die Innenstadt in wenigen Minuten gut zu Fuß erreichbar.

### Ausstattung

- Böden: Parkett, Teppich, PVC, Fliesen
- Fenster: Überwiegend Kunststoff
- Rollläden
- Heizung: Gaszentralheizung
- Carport mit Speicher, Baujahr ca. 1988
- Überdachung des bestehenden Balkons durch einen Wintergarten, Baujahr ca. 1992
- Aufstockung: Errichtung eines Dachstuhls, Baujahr ca. 2000

### Weitere Informationen

#### Provision

Die vom Käufer an den Makler Christian Fexer bei Abschluss eines Kaufvertrages über die vorliegende Immobilie zu zahlende Käuferprovision beträgt 2,38 % einschließlich

Mehrwertsteuer des Kaufpreises. Die Provision ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Makler (Christian Fexer) hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

#### Haftungsausschluss

Sämtliche Angaben in diesem Exposé zum Objekt stammen vom Verkäufer. Der Makler (Christian Fexer) hat die Angaben nicht auf deren Richtigkeit hin überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird vom Makler (Christian Fexer) nicht übernommen. Der vorstehende Haftungsausschluss umfasst nicht die Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und grobes Verschulden gemäß § 309 Ziffer 7 BGB. Die vom Makler (Christian Fexer) weitergegebenen Objektinformationen, wie z.B. objektbezogene Unterlagen, Pläne, Flurkarten, Grundbuchauszüge, Energieausweise etc. stammen vom Verkäufer oder sonstigen Dritten (z.B. Behörden, Architekten, Erstellern von Energieausweisen etc.). Der Makler (Christian Fexer) hat die Angaben nicht auf deren Richtigkeit hin überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird vom Makler (Christian Fexer) nicht übernommen. Der vorstehende Haftungsausschluss umfasst nicht die Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und grobes Verschulden gemäß § 309 Ziffer 7 BGB.

#### Sonstiges

Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Dieses Angebot ist streng vertraulich. Eine Weitergabe des Angebotes oder von Informationen über das Angebot an Dritte ist nicht gestattet.

## Anbieter der Immobilie

### **Christian Fexer – Immobilien**

Bernbeckplatz 3+4,  
97318 Kitzingen

Herr Christian Fexer  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 0151 53539616

### **Angebot auf immowelt öffnen**



<https://www.immowelt.de/expose/2ahsg5z> →

## Alle Bilder



20230612\_111109\_2.jpg



20230612\_105658\_1.jpg



20230612\_105337\_1.jpg



20230612\_112134\_2.jpg



20230612\_111739\_1.jpg



20230612\_112628\_1.jpg



20230612\_112712\_1.jpg



20230612\_113922\_1.jpg



20230612\_113027\_1.jpg



20230612\_113256\_2.jpg



20230612\_115217\_1.jpg



20230612\_114451\_1.jpg



20230612\_114033\_1.jpg



20230627\_160509\_1.jpg



20230612\_115700\_4.jpg



20230612\_120047\_1.jpg



20230612\_120051\_1.jpg



20230612\_120026\_1.jpg





20230612\_120256\_1.jpg



x003.05\_Fexer\_Beraterbild\_Fexer\_690x520.jpg



Logo\_Immobilien.jpg