

# Exposé

## Wohnung in Kitzingen

### Erstbezug - schöne 2-Zimmer-Wohnung in Kitzingen West



Objekt-Nr. **OM-324405**

### Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fr. Lüdemann  
Telefon: 0151 14990580

Marshall-Heights-Ring 3  
97318 Kitzingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	60,96 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	75,44 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	1.950 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei der schönen Wohnung um einen Erstbezug nach umfangreicher Kernsanierung. Das Mehrfamilienhaus wurde aufwändig energetisch auf den KfW55-Standard saniert und eine Aufzugsanlage angebaut. Durch die Kombination aus Wärmedämmung, Heizung über Wärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach sind geringe Heizkosten zu erwarten.

Die Wohnung wird über eine Diele betreten und verfügt über ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und einen kleinen Abstellraum. Ein Highlight ist u.a. der große Balkon mit Westausrichtung.

Vom Balkon hat man einen Blick auf einen schönen parkartigen Innenhof, der nach Fertigstellung des Nachbargebäudes ca. Ende 2025 fertig angelegt und begrünt wird.

Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Kellerabteil mit ca. 7,5 m<sup>2</sup>, sowie ein Außenstellplatz mit Vorrichtung für einen E-Anschluss. Vor dem Gebäude befindet sich ein überdachtes, abschließbares Fahrradabstellhäuschen.

Die Wohnung kann ab 1. Februar 2025 bezogen werden.

Eine Einbauküche wird nicht gestellt. Die Küchenmaße können gerne bereits vor dem Einzug nach Terminvereinbarung mit dem Bauträger abgemessen werden.

## Ausstattung

Einige Ausstattungshighlights:

- Barrierearm (nicht barrierefrei)
- Aufzug
- Kellerabteil
- großer Balkon mit Douglasiendielen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, einzeln steuerbar
- Designboden in Holzoptik
- Feinsteinzeug im Duschbad
- 3-fach wärmeschutzverglaste Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Glasfaseranschluss
- Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich im ersten der drei Gebäude des Projekts "Westquartier" am östlichen Rand der Marshall-Heights. Die beiden alten Gebäude östlich des Grundstücks werden ab 2025 abgerissen, hier wird ein (flacher) Neubau der Polizeiinspektion Kitzingen entstehen.

Die Innenstadt von Kitzingen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Der Bahnhof Kitzingen ist ebenfalls gut erreichbar. Die Region ist zudem verkehrstechnisch optimal über die

nahegelegene B8 und die A3 erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten wie Würzburg (ca. 20 min. mit dem Auto) und Nürnberg ermöglicht.

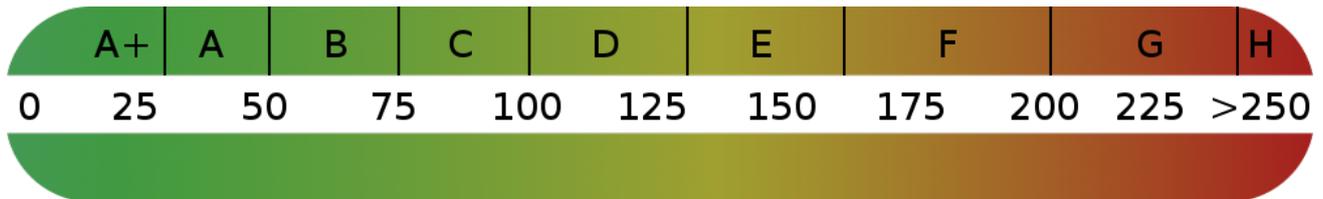
Westlich des Westquartiers ist zudem ein neues Nahversorgungszentrum mit Drogeriemarkt, Bäcker, Supermarkt und Discounter in Planung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

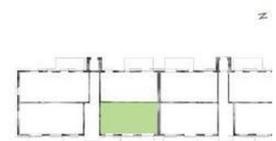
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



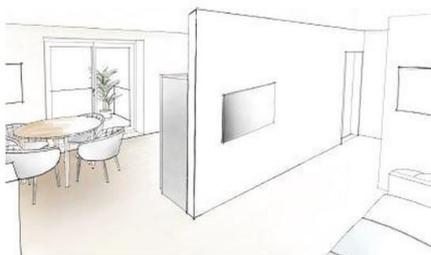
## Exposé - Galerie

### \_Grüner Zuhause in Kitzingen

Marshall-Heights-Ring 3, 97318 Kitzingen



Lage 3-L12 2. Obergeschoss



Perspektive Wohnen/Essen/Flur

#### Wohnung 3-L12

Flur	5,57 l
Kochen/Essen/Wohnen	27,13 l
Bad	6,91 l
Schlafen	12,58 l
Abstellkammer	1,82 l
Balkon (50% von 13,90 m²)	6,95 l
<b>Wohnfläche</b>	<b>60,96 l</b>

Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



seitl. Ausblick vom Esszimmer



Blick auf Balkon

# Exposé - Galerie



Blick Küche Richtung Schlafen



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Blick geradeaus vom Balkon

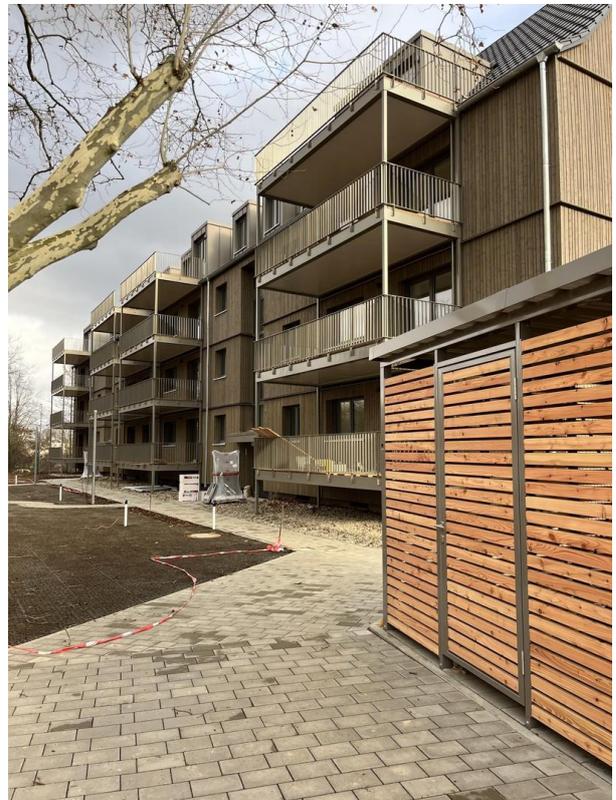
# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Parkplatz



Seitenansicht m. Stellplatz

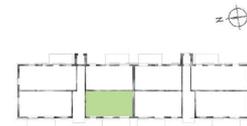


Zugang zum Gebäude

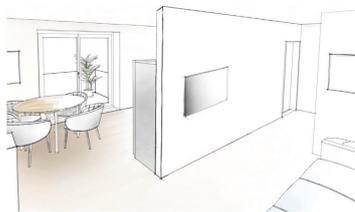
# Exposé - Grundrisse

## \_Grüner Zuhause in Kitzingen

Marshall-Heights-Ring 3, 97318 Kitzingen



Lage 3-L12 2. Obergeschoss



Perspektive Wohnen/Essen/Flur

### Wohnung 3-L12

Flur	5,57 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	27,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,58 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	1,82 m <sup>2</sup>

Balkon (50% von 13,90 m<sup>2</sup>) 6,95 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 60,96 m<sup>2</sup>**