

Exposé

Wohnung in Kitzingen

****ERSTBEZUG** Energieeffiziente und gut geschnittene Wohnung**



Objekt-Nr. OM-328399

Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

97318 Kitzingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	68,30 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Erstbezug****

Hochwertig kernsanierte und energieeffiziente 2-Zimmer-Wohnung ab dem 01. Februar 2025 zur Miete im beliebten Kitzingen

Die Wohnung befindet sich derzeit in den letzten Abschnitten der Sanierung. Sie erfreuen sich als Mieter über einen modernen Grundriss, gehobene Ausstattung und eine grüne Umgebung, bei infrastrukturell hervorragender Lage. Ebenso hervorzuheben ist die hocheffiziente, energetische Sanierung des Objektes mit Wärmepumpentechnik (Fußbodenheizung), Be- und Entlüftungsanlage und geplanter PV-Anlage. Weiterhin verfügt der Stellplatz über eine Vorrichtung für eine E-Ladestation.

Mietkonditionen:

800 EUR Kaltmiete

210 EUR Nebenkostenvorauszahlung

60 EUR Stellplatzmiete

Ausstattung

Die Ausstattung dieser Wohnung verfügt über folgende Highlights:

- hochwertiges Echtholz-Stäbchenparkett (Eiche)
- Badezimmer in hellen und warmen Cremetönen, mit ebenerdiger Dusche
- großzügiger Balkon
- offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Glasfaserkabelanschluss/Internet in allen Zimmern
- Kellerabteil
- Be- und Entlüftungsanlage
- Energieeffiziente Wärmepumpentechnik mit vorgesehener PV-Anlage
- Aufzug
- Stellplatz mit Lademöglichkeit

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung ist nach DIN barrierefrei errichtet.

Bitte beachten Sie, dass eine Küche eigenständig vom Mieter eingebaut werden muss und nicht mitvermietet ist.

Die Lage dieser Wohnung besticht vor allem durch:

- Umgebung grün, mit parkartigem Innenhof
- Die Innenstadt Kitzingens ist fußläufig zu erreichen
- Die Nähe zu Würzburg (ca. 15 Autominuten)

- Anbindung an Autobahn A3 und A7

Und auch ein neues Fachmarktzentrum mit Supermarkt, Discounter, Drogerie, Biomarkt und Apotheke direkt um die Ecke ist bereits in Planung – damit gestalten sich Ihre täglichen Besorgungen ganz komfortabel und unkompliziert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



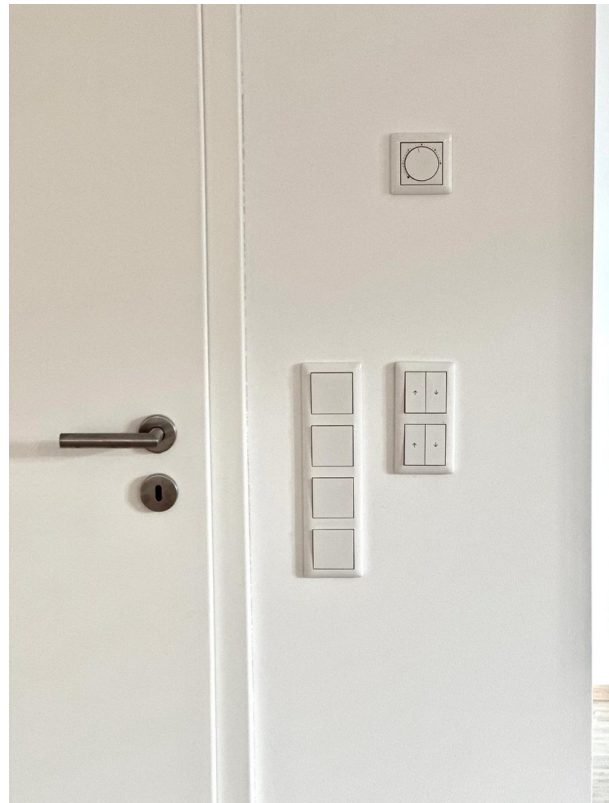
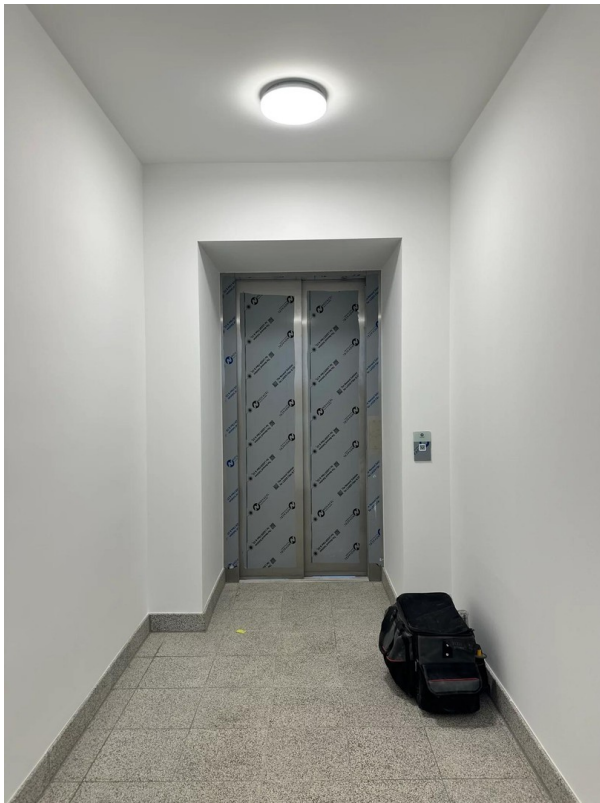
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

_Grüner Zuhause in Kitzingen

Marshall-Heights-Ring 3, 97318 Kitzingen



Perspektive Kochen/Essen



Lage 3-R03 Erdgeschoss



Wohnung 3-R03

Flur	3,80 m ²
Kochen/essen/Wohnen	31,06 m ²
Bad	9,96 m ²
Schlafen	17,58 m ²

Balkon (50% von 11,70 m²) 5,85 m²

Wohnfläche 68,25 m²