PLANBAR Immobilienmanagement GmbH
Simon-Breu-Straße 52
97074 Würzburg
Tel. 0931-80493321
kontakt@planbar-im.de

EXPOSÉ

Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit EBK sowie Terrasse und Garten



Objekt:

PLANBAR Immobilienmanagement GmbH
Simon-Breu-Straße 52
97074 Würzburg
Tel. 0931-80493321
kontakt@planbar-im.de

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.060 €
Warmmiete	1.530 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Stellplatzmiete Freiplatz	60 €
Kaution	3 Kaltmieten

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	2
Balkone	1
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verfügbar ab	01.01.2027
Objekt ist vermietet	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	13.06.2027
Energieverbrauchskennwert	59kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	B

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Alternativ
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja

Kabel / Sat- TV	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung befindet sich im Richthofen Circle in Kitzingen, einem großzügig angelegten Areal mit Wohnanlage, Reitanlage, Hotel samt Gastro sowie einer Parkanlage mit altem Baumbestand und weitläufigen Grünflächen. Die besondere Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Verkehrsanbindung. Das Areal ist durch seine großzügigen Freiflächen sowie die Nähe zum Pferdedorf geprägt. Von der Terrasse und dem direkt anschließenden Gartenbereich der Wohnung eröffnet sich der Blick auf eine Pferdekoppel – ein besonderer Wohnwert für alle, die Ruhe und ein grünes Umfeld schätzen. Der Richthofen Circle liegt verkehrsgünstig: Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A7 ist die Region sehr gut angebunden. Der Regionalbahnhof Kitzingen ist ebenfalls gut erreichbar; eine Bushaltestelle befindet sich am Richthofen Circle. Kitzingen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Lage verbindet damit großzügiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt und in die Region.

Ausstattung

Die großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Parteien. Sie wird zum 01.01.2027 vollständig renoviert übergeben und überzeugt insbesondere durch die großzügige Raumaufteilung, die Terrasse mit direktem Gartenzugang und den Blick auf die angrenzende Pferdekoppel.
Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Parkettboden. Die vorhandene Einbauküche mit Kücheninsel kann für 2.500,00 EUR von den Vormietern übernommen werden. Vom Wohnbereich gelangt man unmittelbar auf die mit Holz belegte Terrasse und weiter in den Garten. Insgesamt stehen vier Schlafräume zur Verfügung; teilweise sind diese mit fest eingebauten Einbauschränken ausgestattet. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem eigenen Bad en Suite. Ein weiteres Tageslichtbad steht den übrigen Schlafräumen zur Verfügung. Beide Bäder sind jeweils mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen eigenen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.
Ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum im Keller sowie zwei zur Wohnung gehörende Stellplätze runden das Angebot ab. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Nahwärme bzw. Gas. Kabel- und SAT-Anschluss sind vorhanden. Die Wohnung eignet sich mit ihrer großzügigen Aufteilung und dem direkten Bezug ins Grüne besonders für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Sonstiges



Küche



Garten



Badezimmer I



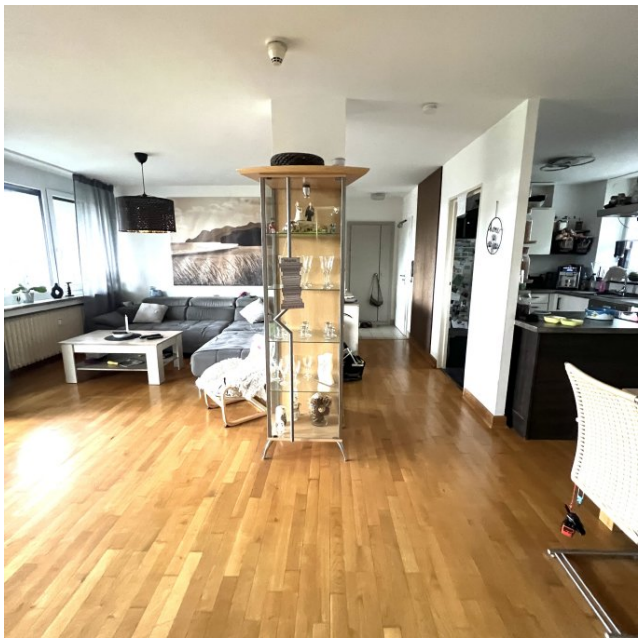
Badezimmer II



Schlafzimmer mit Einbauschrank



Kochen-Essen



Wohnen-Kochen-Essen