

Litzendorf / Schammelsdorf

## Schönes eingewachsenes Grundstück in guter Lage, Wohngebiet

*Objektnummer: 25161082*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 220.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

-  Auf einen Blick
-  Die Immobilie
-  Ein erster Eindruck
-  Alles zum Standort
-  Ansprechpartner

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Auf einen Blick

|              |          |   |             |
|--------------|----------|---|-------------|
| Objektnummer | 25161082 | Kaufpreis   | 220.000 EUR |
| Objektart    |          | Grundstück  |             |
| Provision    |          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |             |

Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

[www.von-poll.com/bamberg](http://www.von-poll.com/bamberg)

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Ein erster Eindruck

Wunderschönes eingewachsenes Baugrundstück zu verkaufen.

Das bisher als Gartengrundstück genutzte Baugrundstück liegt Zentral in der Ortsmitte, dennoch verkehrsberuhigt und nicht einsehbar.

Nach Westen ausgerichtet ist es perfekt für ein großzügiges Einfamilienhaus geeignet.

Gerne können Sie das Grundstück jederzeit besichtigen.

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## Alles zum Standort

Inmitten der sogenannten "Fränkischen Toskana", am Fuße des Stammbergs, liegt der zur Gemeinde Litzendorf zählende Ortsteil Schammelsdorf (ca. 791 Einwohner). In der Ortsmitte gibt es eine kleine Betkapelle aus dem 18. Jahrhundert. Zwei Gaststätten, jeweils mit Biergarten, bieten Einheimischen und Urlaubern kulinarische Köstlichkeiten in schönem Ambiente.

Die Gemeinde Litzendorf liegt ca. 10 km östlich von Bamberg, landschaftlich malerisch eingebunden im reizvollen Ellerntal. Den rund 6.000 Einwohnern bietet sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schule, Kindertagesstätte, Allgemeinärzten, Zahnarzt, Apotheke sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine abwechslungseiche Freizeitgestaltung bietet das Zentrum der Fränkischen Toskana. Die Umgebung ist von unzähligen Rad-, Mountainbike- und Wanderwegen, großen Waldgebieten und imposanten Aussichtspunkten geprägt. Drei Skulpturenwege laden - nicht nur Freunde moderner Kunst - zu Spaziergängen ein.

Eine günstige Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben:

Mit dem Auto ist das Zentrum der Weltkulturerbestadt Bamberg mit seiner historischen Altstadt und seinem reichhaltigen Kultur- und Veranstaltungsangebot in ca. 15 Minuten bequem zu erreichen. Die Autobahnen A73 Nürnberg-Suhl (Frankenschnellweg) und A 70 Schweinfurt- Bayreuth sind nur wenige Kilometer entfernt. Die Entfernung zum Flughafen Nürnberg beträgt 60 km.

**Objektnummer: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg  
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)