

Litzendorf

## Propiedad de inversión versátil con uso residencial y comercial.

*Número de propiedad: 25161083*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 529 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.400 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25161083
Superficie habitable	ca. 529 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	15
Dormitorios	9
Baños	5
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	10 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.245.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	148.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.09.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



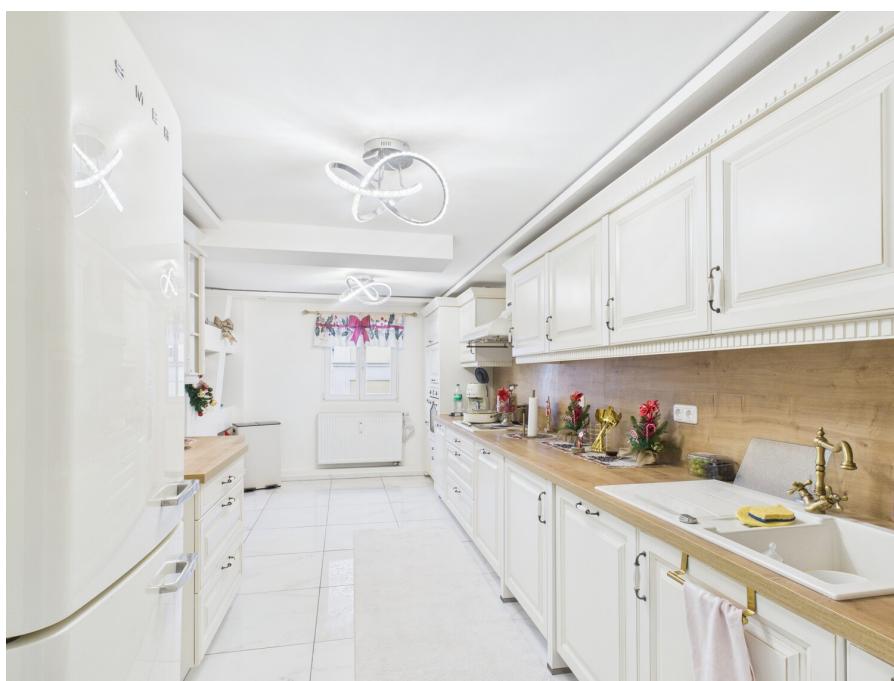
Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



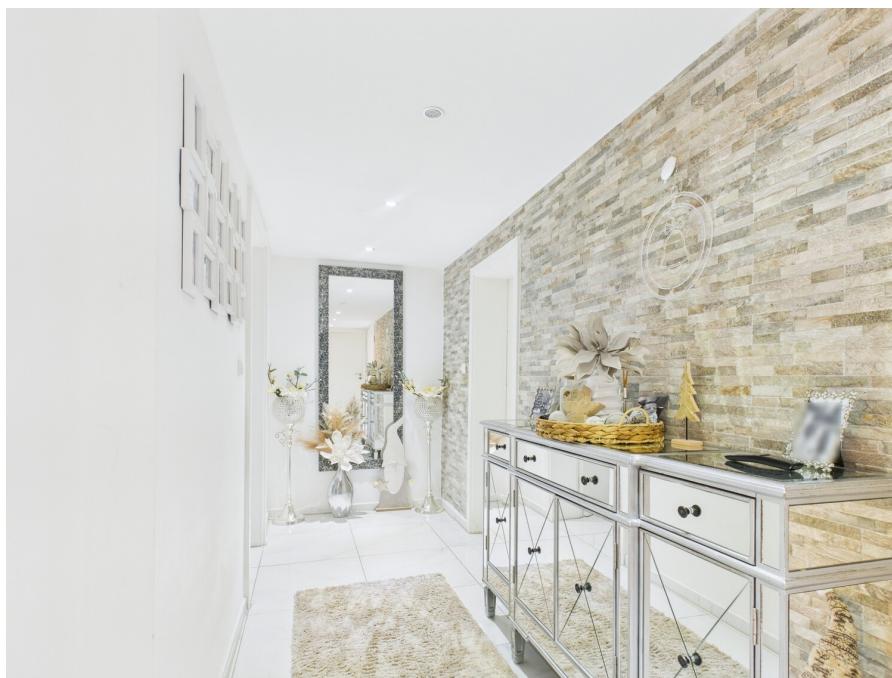
Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



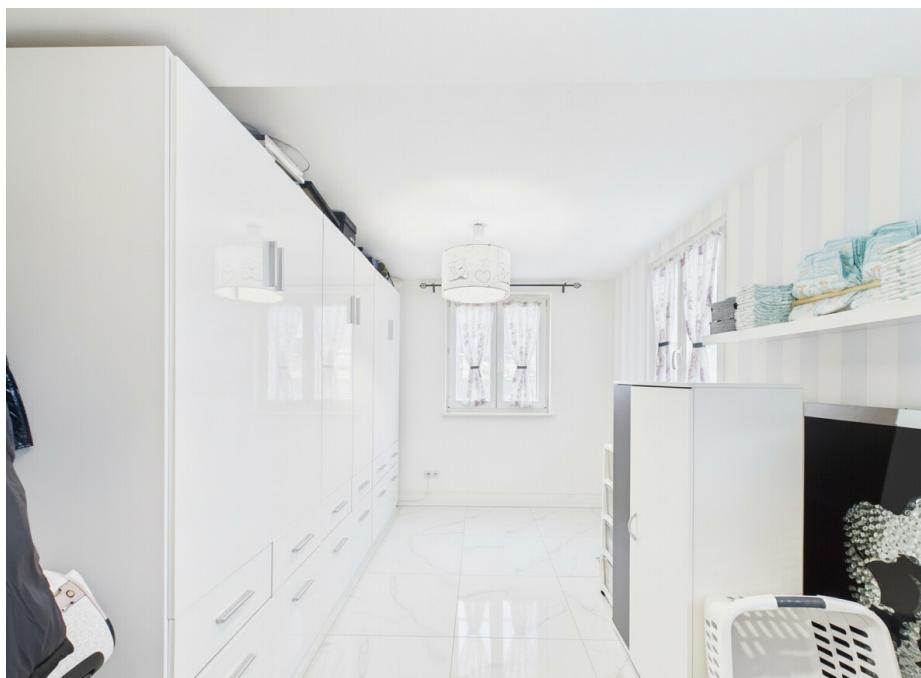
Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



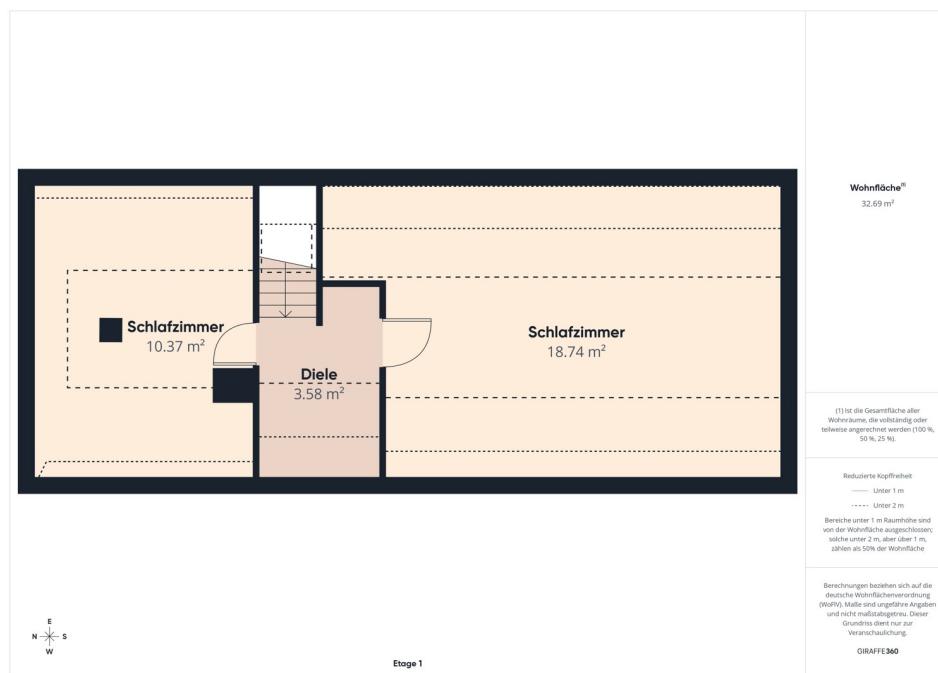
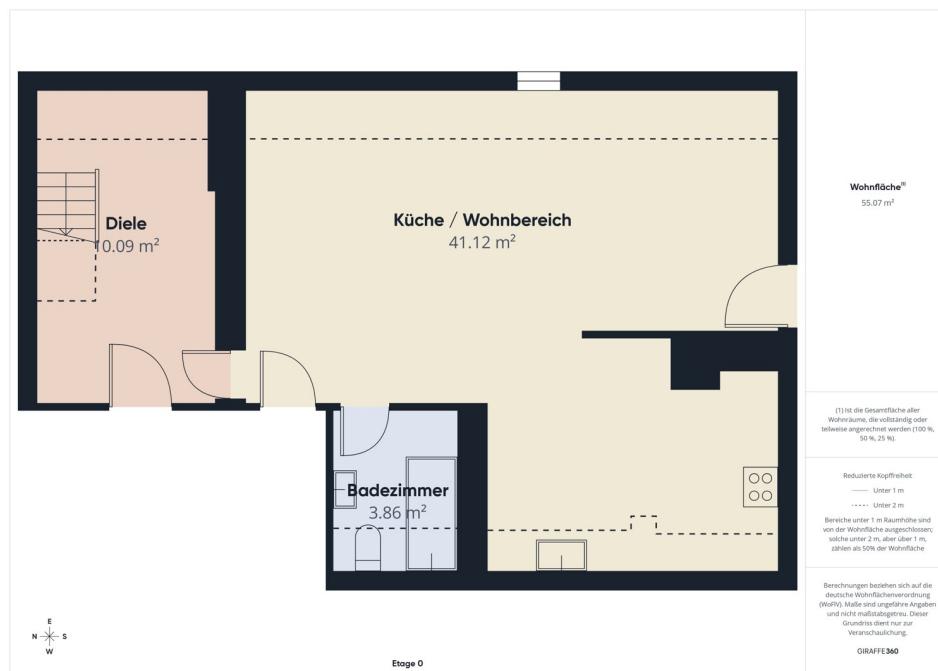
Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Una primera impresión

Este espacioso edificio residencial y comercial se ubica en una parcela de aproximadamente 690 m<sup>2</sup> en una ubicación privilegiada y de fácil acceso. Es ideal para quienes buscan opciones de vivienda versátiles con amplio margen de crecimiento. El edificio cuenta con una exitosa combinación de cuatro apartamentos y un local comercial, todos ellos actualmente alquilados. La superficie habitable total se distribuye en quince habitaciones, incluyendo nueve dormitorios y cinco baños. Esta diversidad de espacios hace que la propiedad sea ideal para familias numerosas, viviendas compartidas o como vivienda multigeneracional. La planta baja cuenta con un restaurante consolidado y espacioso con jardín, así como con un amplio aparcamiento. Los compradores que buscan negocios también encontrarán el espacio comercial existente y las zonas de estar independientes ideales para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. El edificio fue diseñado para garantizar la privacidad de todos los residentes. Cada uno de los cuatro apartamentos presenta una distribución bien pensada que permite opciones de diseño individuales. Los amplios ventanales proporcionan espacios amplios y luminosos. Los baños de las unidades están equipados modernamente, en su mayoría con luz natural, y cuentan principalmente con duchas, y algunos también con bañeras. La propiedad incluye un terreno bien cuidado que ofrece diversas opciones de paisajismo. El edificio cuenta con un equipamiento técnico sólido y cumple con las normas vigentes en materia de servicios y mantenimiento. Se pueden implementar fácilmente adaptaciones individuales a necesidades específicas. Los apartamentos y el local comercial cuentan con entradas independientes, lo que permite una separación funcional y un uso eficiente. Las excelentes conexiones con transporte público, centros comerciales, escuelas y servicios recreativos complementan la oferta a la perfección. Su ubicación céntrica garantiza un cómodo acceso tanto para residentes como para visitantes al local comercial. Con la combinación de cuatro unidades residenciales y un local comercial de diseño flexible, este edificio ofrece un concepto de uso versátil y resulta atractivo tanto para propietarios como para inversores. Le animamos a concertar una visita para conocer de primera mano esta excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Todo sobre la ubicación

Gemeinde Litzendorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg ist ca. 8km entfernt im Östlichen Landkreis.

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnsiedlung inmitten von Litzendorf. Einkaufsmöglichkeiten für "Dinge des täglichen Bedarfs" sind in naher Umgebung vorzufinden. Litzendorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindertagesstätten, Schule, Ärzte, Banken, Apotheke, Gaststätten sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort.

Die Anreise nach Litzendorf erfolgt über die Autobahnausfahrten „Bamberg / Ost Litzendorf“ der A73 und „Scheßlitz“ der A70. Mit dem Bus ist das Gemeindegebiet von Bamberg aus an allen Tagen der Woche zu erreichen.

Número de propiedad: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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