

**Litzendorf**

# Immeuble de placement polyvalent à usage résidentiel et commercial

**CODE DU BIEN: 25161083**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 529 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.400 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25161083               |
| Surface habitable      | ca. 529 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 15                     |
| Chambres à coucher     | 9                      |
| Salles de bains        | 5                      |
| Place de stationnement | 10 x surface libre     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 850.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 17.09.2027           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Certificat de<br>performance énergétique |
| Consommation finale<br>d'énergie                            | 148.10 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                      | E                                        |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1972                                     |

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



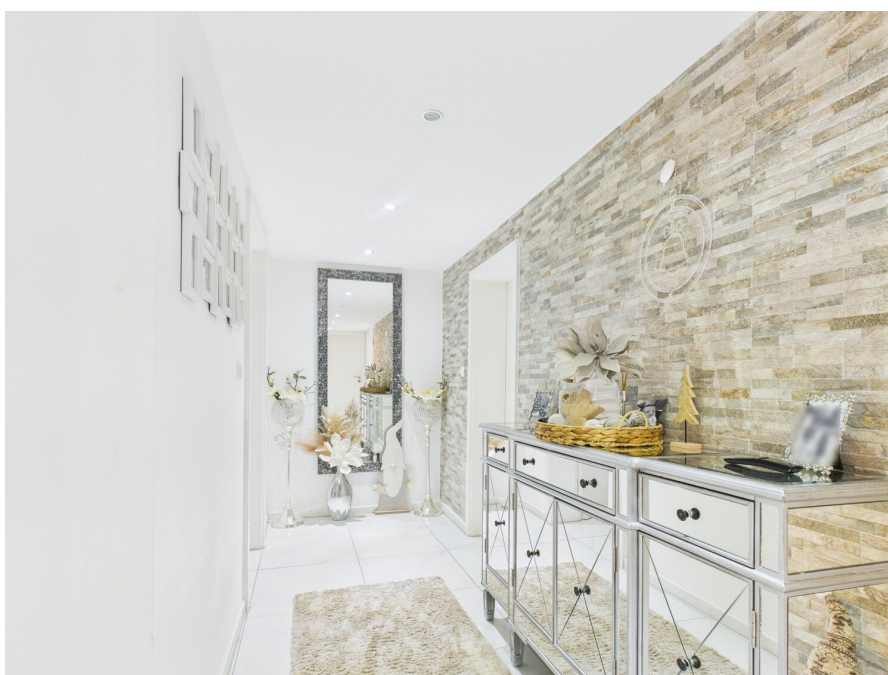
**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



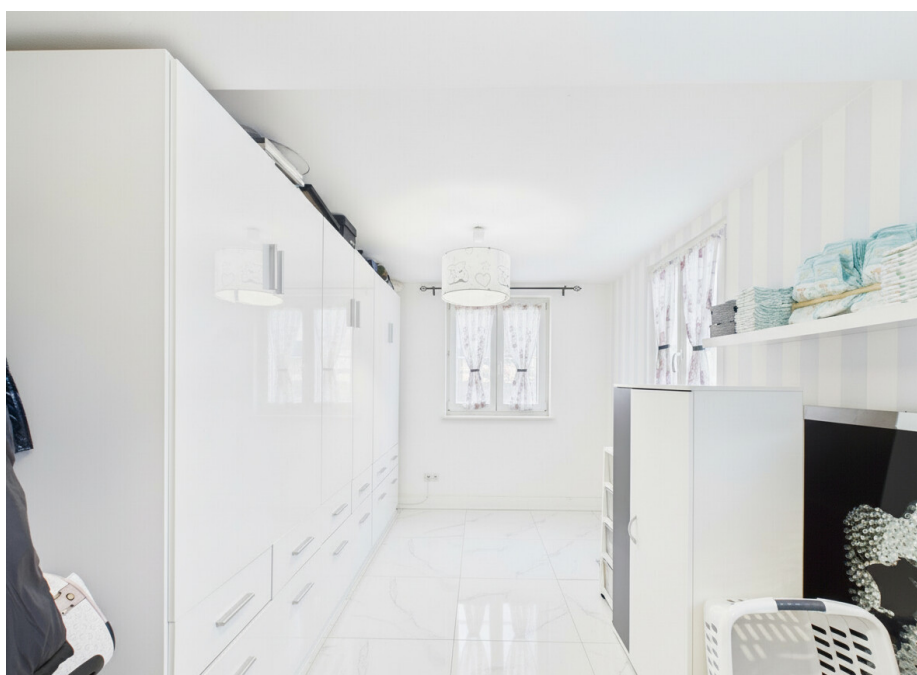
**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



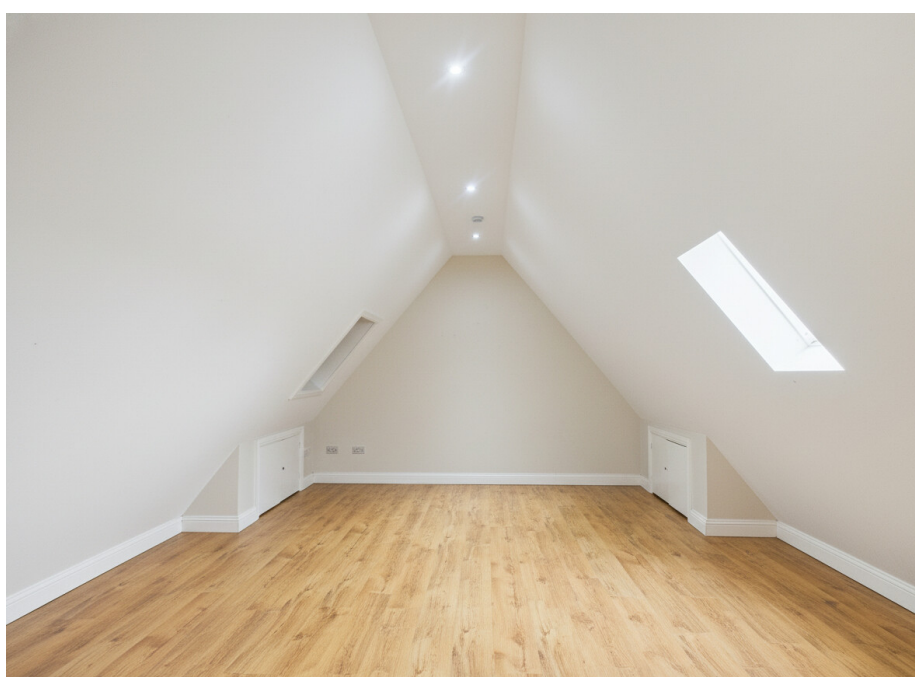
**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



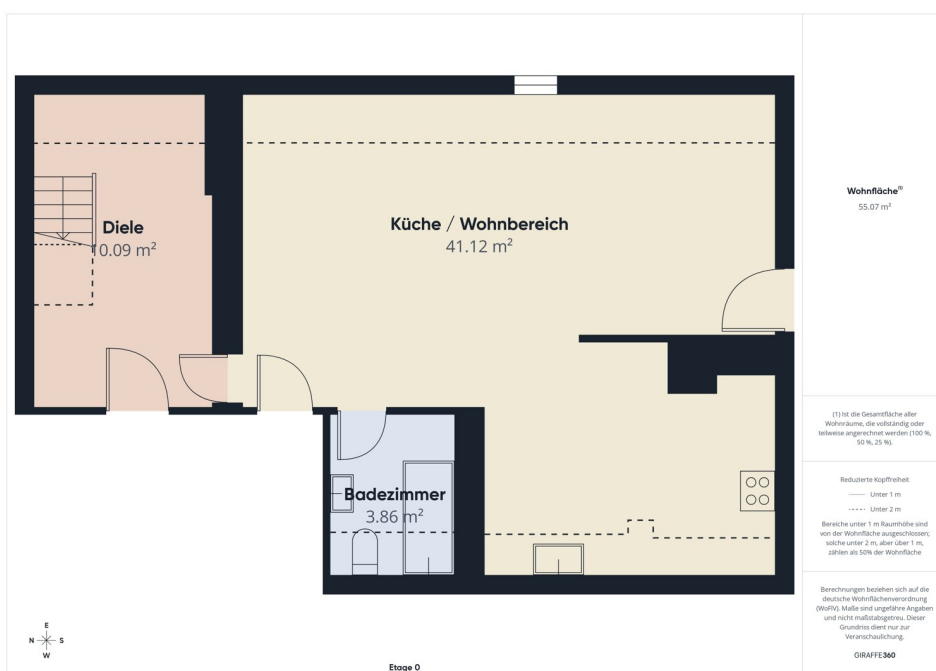
**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La propriété



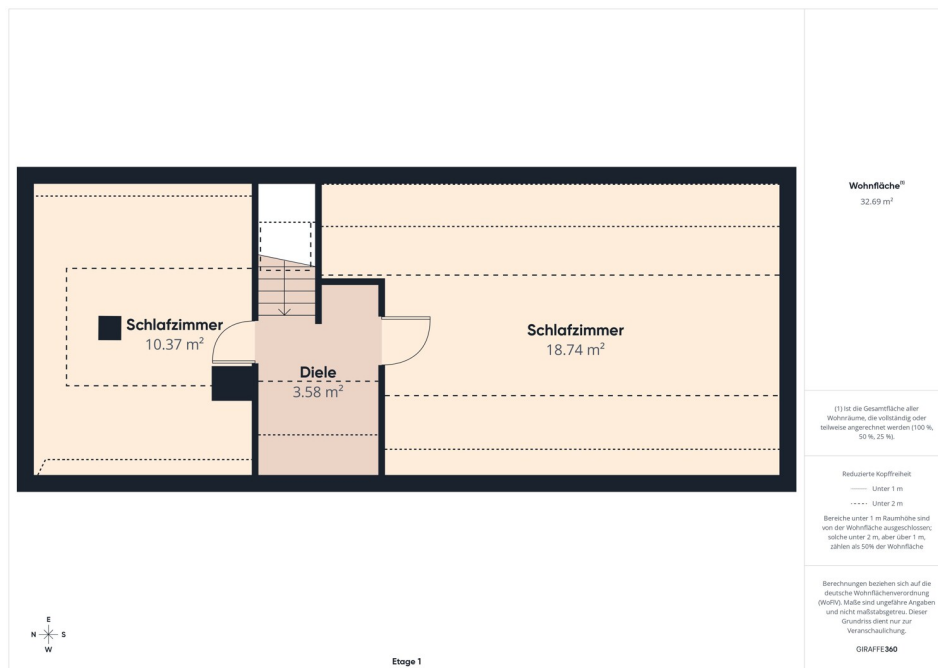
CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Une première impression

Ce spacieux immeuble résidentiel et commercial est situé sur un terrain d'environ 690 m<sup>2</sup> dans un quartier recherché et facilement accessible. Il est idéal pour ceux qui recherchent des espaces de vie modulables et offrant de belles perspectives d'évolution. L'immeuble propose une combinaison réussie de quatre appartements et d'un local commercial, tous actuellement loués. La surface habitable totale est répartie sur quinze pièces, dont neuf chambres et cinq salles de bains. Cette diversité d'espaces rend la propriété parfaitement adaptée aux familles nombreuses, à la colocation ou à un foyer multigénérationnel. Le rez-de-chaussée abrite un restaurant spacieux et bien établi avec jardin, ainsi qu'un grand parking. Les acquéreurs à vocation professionnelle trouveront également dans l'espace commercial existant et les espaces de vie séparés la possibilité de combiner vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit. L'immeuble a été conçu pour garantir une intimité suffisante à tous les résidents. Chacun des quatre appartements bénéficie d'un agencement bien pensé offrant des possibilités de personnalisation. De grandes fenêtres apportent luminosité et aération aux espaces de vie. Les salles de bains sont modernes, baignées de lumière naturelle et principalement équipées de douches, certaines disposant également d'une baignoire. La propriété comprend un terrain bien entretenu offrant diverses possibilités d'aménagement paysager. Sur le plan technique, le bâtiment est parfaitement équipé et conforme aux normes actuelles en matière de services publics et de services du bâtiment. Des adaptations personnalisées peuvent être facilement mises en œuvre pour répondre à des besoins spécifiques. Les appartements et l'espace commercial disposent d'entrées séparées, permettant une séparation fonctionnelle et une utilisation optimale. L'excellente desserte par les transports en commun, les commerces, les écoles et les équipements de loisirs complète idéalement l'offre. Son emplacement central garantit un accès facile aux résidents et aux visiteurs de l'espace commercial. Avec sa combinaison de quatre unités résidentielles et d'un espace commercial conçu de manière flexible, ce bâtiment offre un concept d'utilisation polyvalent et est attractif aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir ce bien exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Sophie Grohgan & 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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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