

## Litzendorf / Schammelsdorf

??????, ????? ????????? ?? ????? ???????????,  
???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25161082



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

???? ??????: 220.000 EUR • ??????: 670 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ??? ?????? ?????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????
- ☐ ????????????? ?????????????

??????? ???????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

?? ??? ??????

??????? ?????????	25161082	???? ?	220.000 EUR
		?????	????????
		????????????	
		????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



??????? ???????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

?? ???????

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)

??????? ?????????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

??? ?????? ??????????

??????, ?????? ?????????? ???? ??????. ?????????????????? ??? ??? ?????????? ?? ??????  
??? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????, ????? ?? ??? ?????,  
????????? ??????. ?? ?????? ?????????????????, ?????? ????????? ??? ??? ??????????  
?????????????. ??????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??????.

??????? ???????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

??? ??? ??? ??????????

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 Ellertal. Den rund 6.000 Einwohnern bietet sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schule, Kindertagesstätte, Allgemeinärzten, Zahnarzt, Apotheke sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine abwechslungsreiche 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.

???????? ??????????: 25161082 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sophie Grohganzen & 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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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