

Litzendorf

## Vielseitiges Investmentobjekt mit Wohn- und Gewerbenutzung

???????? ?????: 25161083



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 1.245.000 EUR • ??????????: ca. 550 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 690 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25161083 - 96123 Litzendorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25161083
???????????	ca. 550 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	15
?????????? ???	9
???????????	
???????????	5
???? ????????????	1972
????? ????????????	8 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	1.245.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2000
???????????	???????
???????????	???????



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

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

???? ?????:

????:

???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



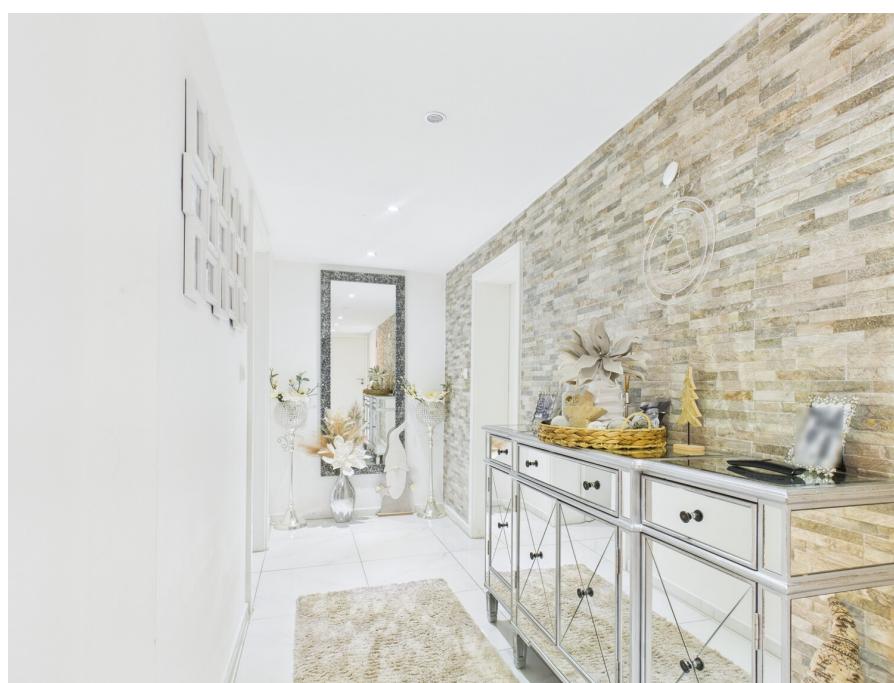
???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



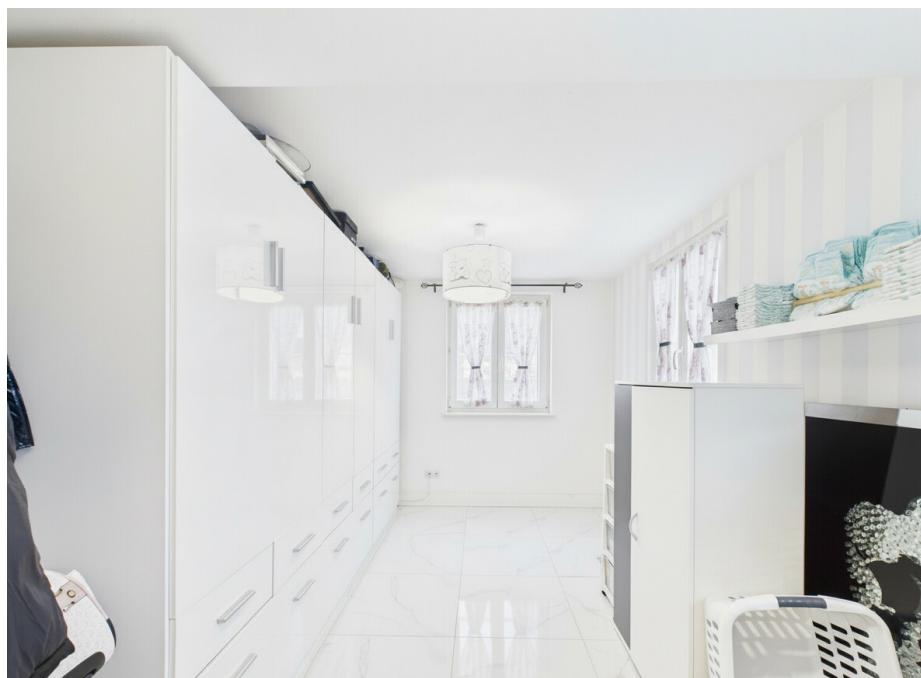
???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



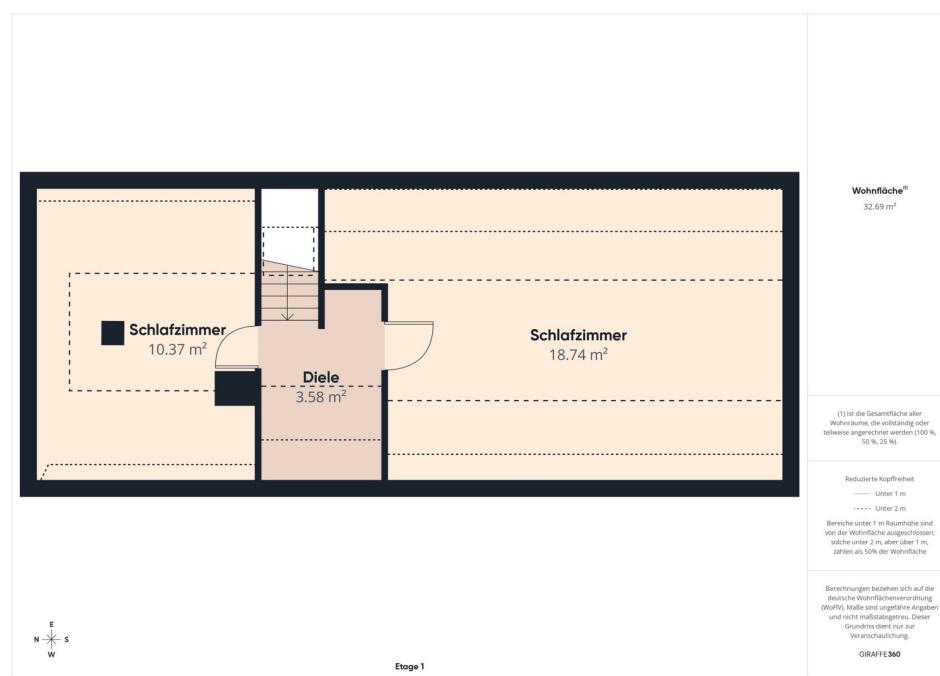
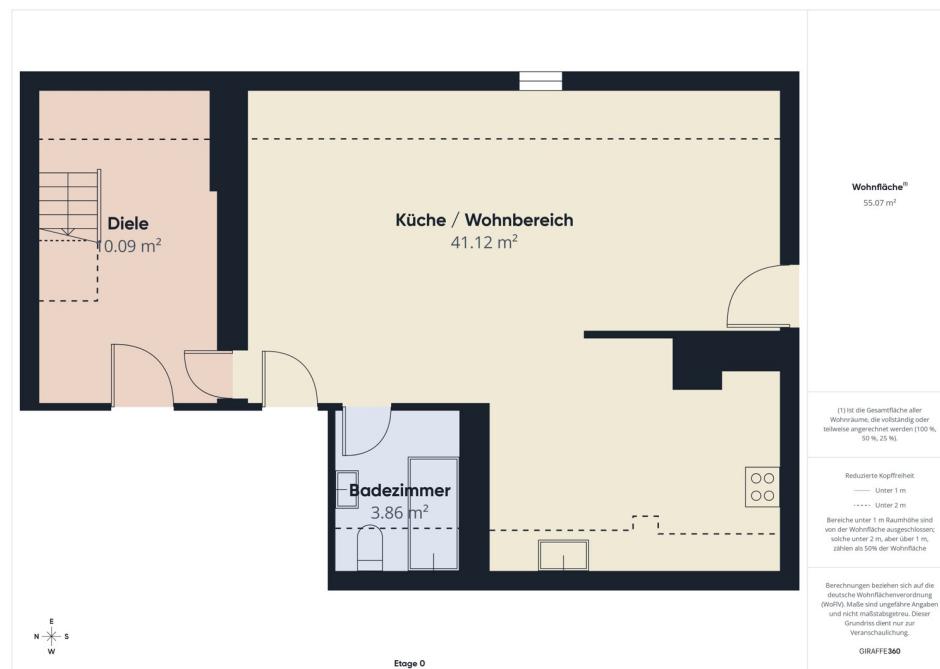
???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????



????????? ??????????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ????????



???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

?? ??????

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)

????????? ??????????: 25161083 - 96123 Litzendorf

???????



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

???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

## ??? ????

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem ca. 690 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer gefragten und gut erreichbaren Lage.

Das Angebot richtet sich an Interessenten, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit viel Raum zur Entfaltung suchen. Das Gebäude überzeugt durch seine gelungene Kombination aus insgesamt 4 Wohnungen und 1 Gewerbefläche welches alles vermietet ist.

Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf fünfzehn Zimmer, darunter neun Schlafzimmer und fünf Badezimmer. Mit diesem vielfältigen Raumangebot eignet sich die Immobilie hervorragend für größere Familien, Wohngemeinschaften oder als Mehrgenerationen-Haus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein gut gehendes und großzügiges Restaurant mit Gartenanlage sowie diverse Parkmöglichkeiten.

Auch unternehmerisch orientierte Käufer finden hier durch die vorhandene Gewerbefläche und die separaten Wohnbereiche optimale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus wurde so konzipiert, dass allen Wohnparteien ausreichend Privatsphäre geboten wird. Die vier Wohnungen verfügen jeweils über eine durchdachte Raumaufteilung, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Großzügige Fenster sorgen für freundliche Lichtverhältnisse in den Wohnbereichen. Die Badezimmer in den Einheiten sind modern ausgestattet, größtenteils mit Tageslicht und vorwiegend mit Duschen sowie teilweise mit Badewannen versehen.

Zum Objekt gehört ein gepflegtes Grundstück mit unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten.

Technisch ist das Haus solide ausgestattet und erfüllt aktuelle Standards im Bereich Versorgung und Haustechnik. Individuelle Anpassungen an die jeweiligen Bedürfnisse lassen sich problemlos realisieren. Die Wohnungen sowie die Gewerbefläche sind separat zugänglich, was eine funktionale Trennung und eine effiziente Nutzung ermöglicht.

Sehr gute Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen ergänzen das Angebot in idealer Weise. Die zentrale Lage sorgt für eine angenehme Erreichbarkeit sowohl für die Bewohner als auch für Besucher

der Gewerbefläche.

Dieses Haus bietet mit seiner Mischung aus vier Wohneinheiten und einer flexibel gestaltbaren Gewerbefläche ein vielseitiges Nutzungskonzept und ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Anleger interessant. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck dieses besonderen Angebots zu verschaffen.

???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

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

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25161083 - 96123 Litzendorf

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

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

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)

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

---

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