

Litzendorf

# Sokoldalú befektetési ingatlan lakossági és kereskedelmi célra egyaránt

VP azonosító: 25161083



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

**VÉTELÁR: 1.045.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 529 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 1.400 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25161083	Vételár	1.045.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 529 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	15		
Hálósobák	9		
Fürdoszobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	10 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	148.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.09.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



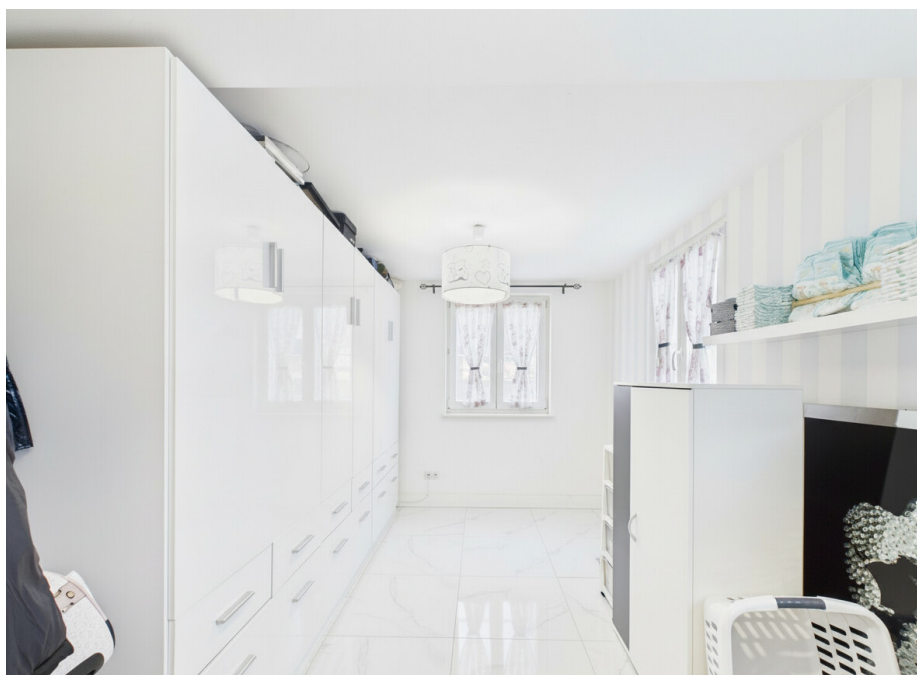
VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



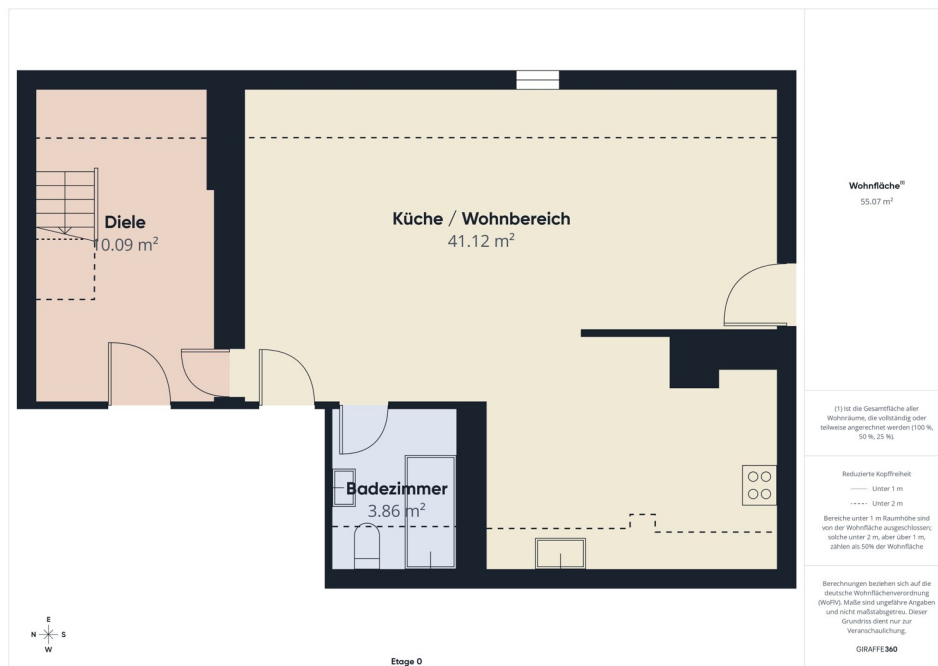
VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



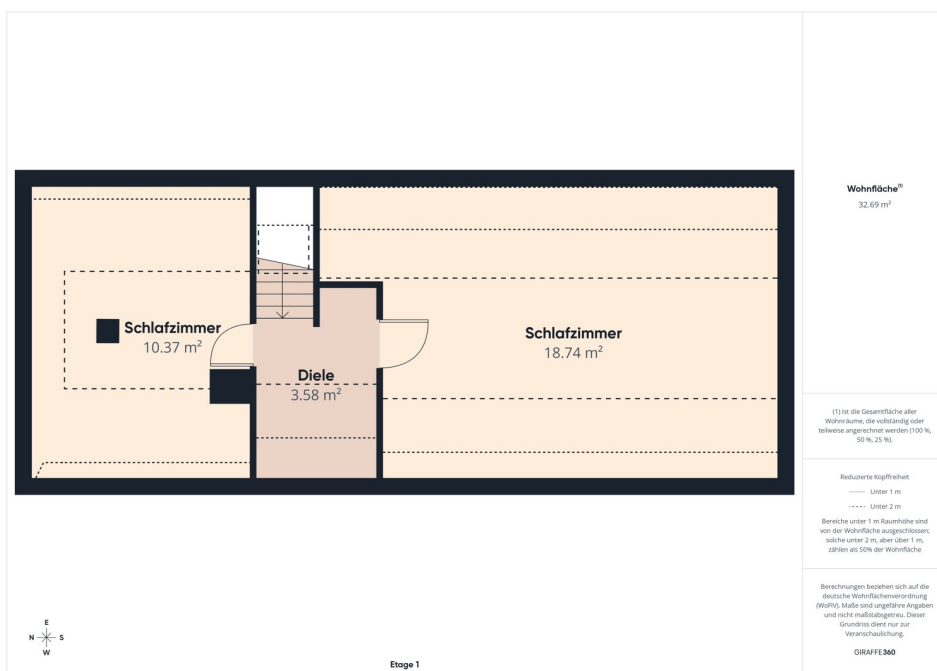
VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Az első benyomás

Ez a tágas lakó- és kereskedelmi épület egy körülbelül 690 m<sup>2</sup>-es telken található, keresett és könnyen megközelíthető helyen. Ideális azok számára, akik sokoldalú lakhatási lehetőségeket keresnek, bőséges növekedési lehetőséggel. Az épület négy apartman és egy kereskedelmi egység sikeres kombinációjával büszkélkedhet, amelyek jelenleg mindegyike bérbé van adva. A teljes lakótér tizenöt helyiségben oszlik meg, beleértve kilenc hálószobát és öt fürdőszobát. Ez a változatos terek választéka tökéletesen alkalmassá teszi az ingatlant nagyobb családok, közös lakhatási megoldások vagy többgenerációs otthon számára. A földszinten egy jól felszerelt és tágas étterem található kerttel, valamint bőséges parkolóhellyel. Az üzleti orientált vásárlók a meglévő kereskedelmi tereket és a különálló lakótereket is ideálisnak találják az élet és a munka egy fedél alatti kombinálására. Az épületet úgy tervezték, hogy minden lakó számára megfelelő magánéletet biztosítson. Mind a négy apartman jól átgondolt elrendezéssel rendelkezik, amely egyedi tervezési lehetőségeket tesz lehetővé. A nagyméretű ablakok világos és szellős életteret biztosítanak. A lakások fürdőszobái modernül felszereltek, többnyire természetes fénnel rendelkeznek, és elsősorban zuhanyzóval, néhányban fürdőkáddal is rendelkeznek. Az ingatlanhoz egy jól karbantartott telek tartozik, amely különféle tereprendezési lehetőségeket kínál. Muszakilag az épület jól felszerelt, és megfelel a jelenlegi közmu- és épületgépészeti szabványoknak. Az egyedi igényekhez való alkalmazkodás könnyen megvalósítható. A lakások és az üzlethelyiségek külön bejárattal rendelkeznek, ami lehetővé teszi a funkcionális elkülönítést és a hatékony kihasználást. A tömegközlekedéshez, bevásárlóközpontokhoz, iskolákhoz és szabadidős létesítményekhez való kiváló csatlakozás ideálisan kiegészíti a kínálatot. A központi elhelyezkedés kényelmes hozzáférést biztosít mind a lakók, mind a látogatók számára az üzlethelyiséghez. Négy lakóegységének és egy rugalmasan kialakított üzlethelyiségnek köszönhetően ez az épület sokoldalú

felhasználási koncepciót kínál, és vonzó mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhassa meg ezt a kivételes ingatlant.

**VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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