

Litzendorf

Proprietà di investimento versatile con uso residenziale e commerciale

Codice oggetto: 25161083



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.045.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 529 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.400 m²

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161083
Superficie netta	ca. 529 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Camere da letto	9
Bagni	5
Garage/Posto auto	10 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.045.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	148.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.09.2027	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



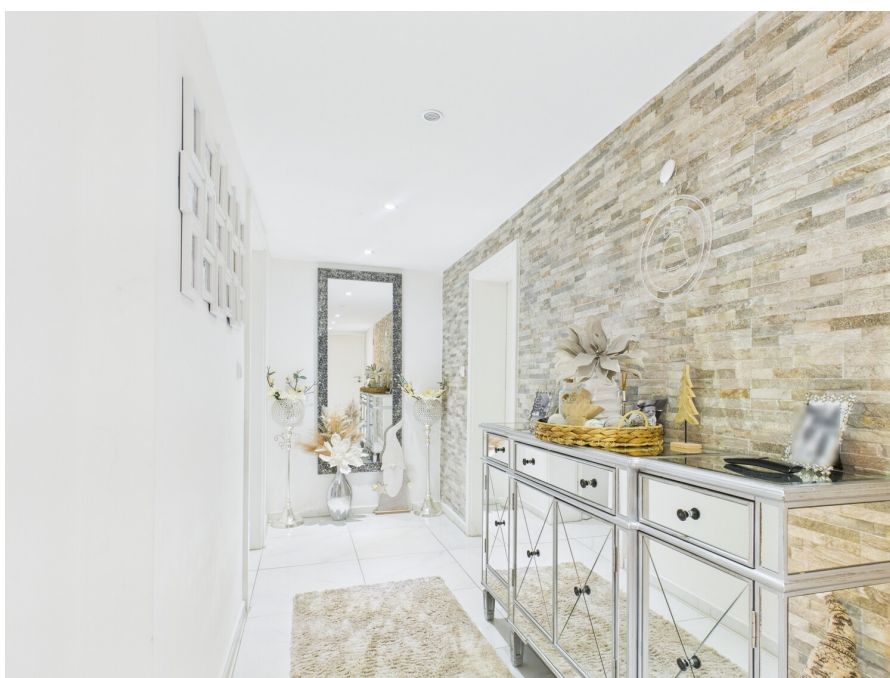
Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



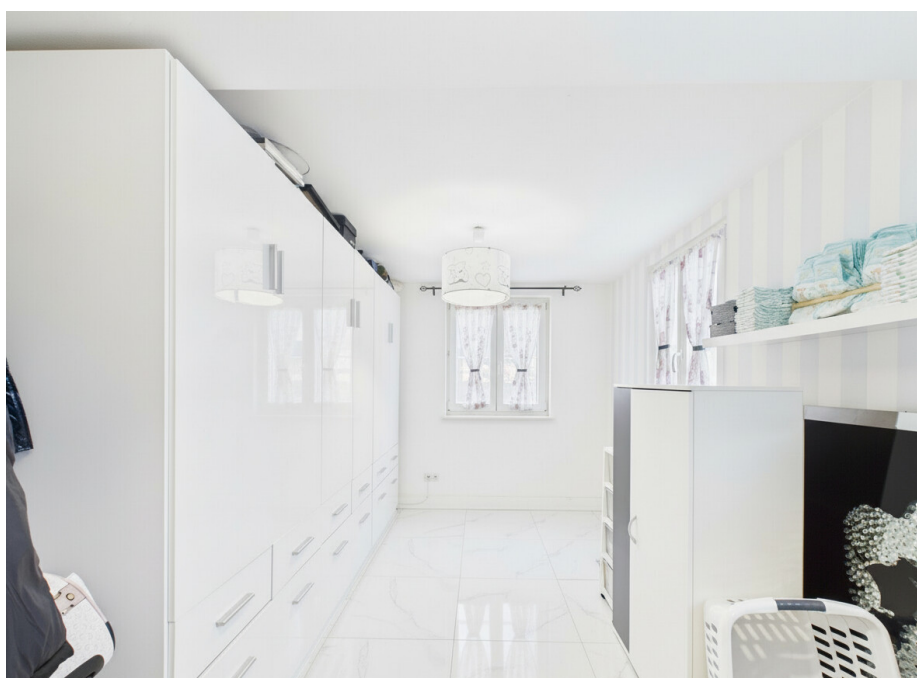
Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



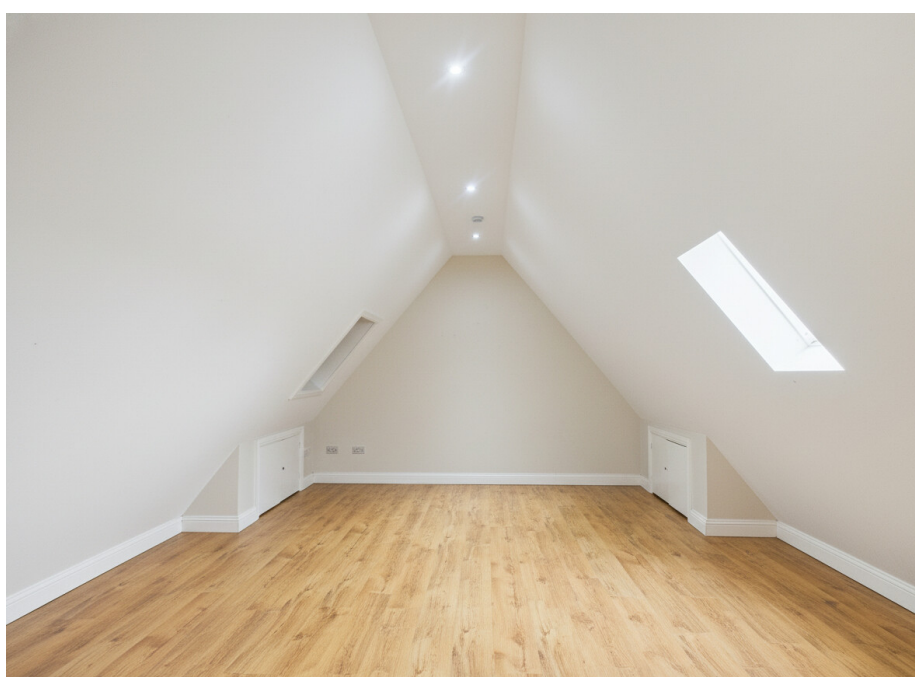
Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



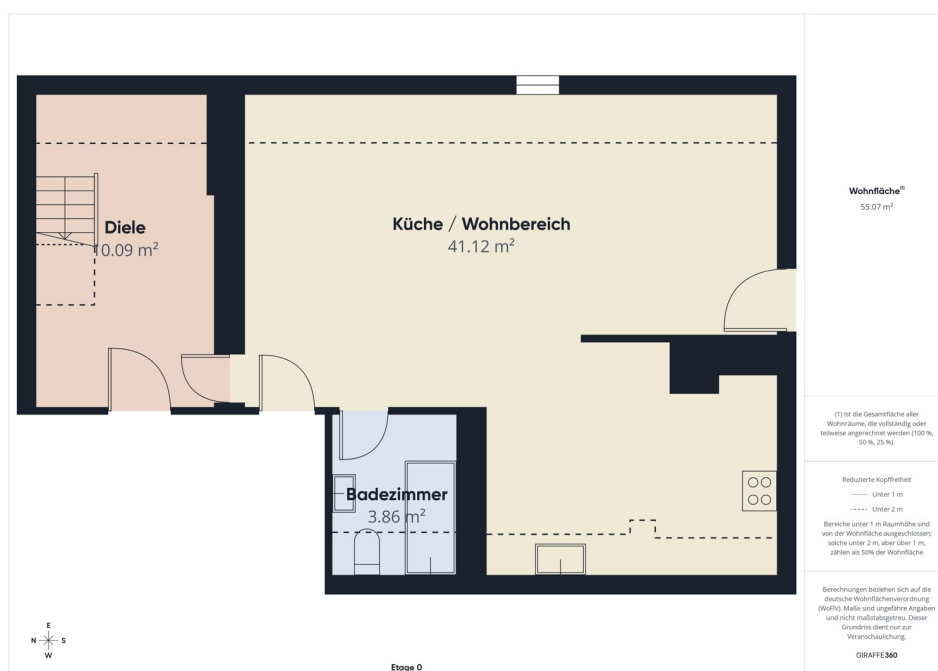
Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



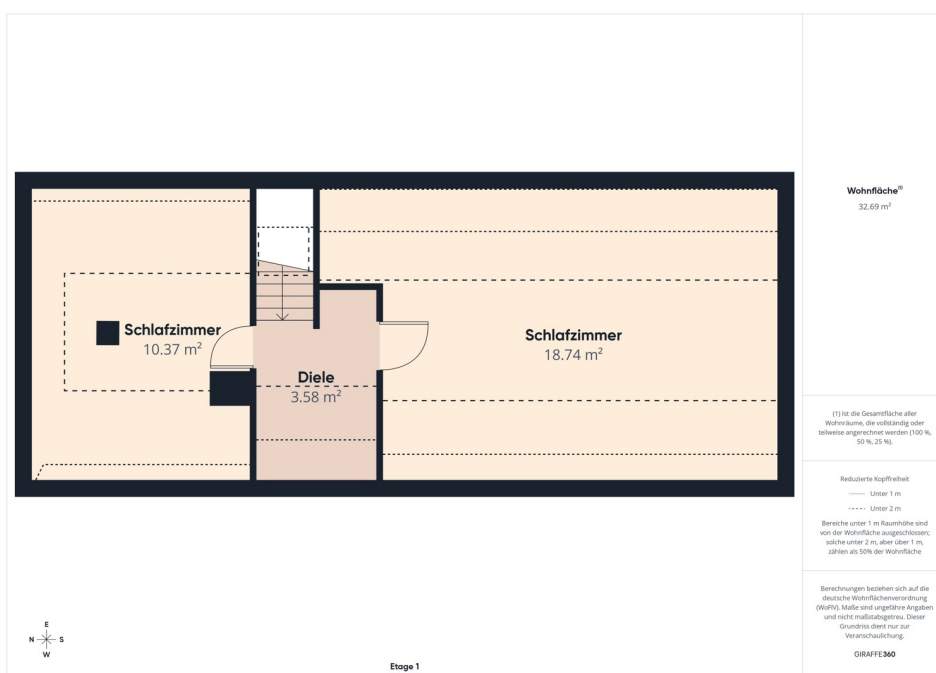
Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

Una prima impressione

Questo spazioso edificio residenziale e commerciale sorge su un terreno di circa 690 m² in una posizione ambita e facilmente accessibile. È ideale per chi cerca soluzioni abitative versatili con ampi spazi di crescita. L'edificio vanta una combinazione vincente di quattro appartamenti e un'unità commerciale, tutti attualmente affittati. La superficie abitabile complessiva è distribuita in quindici stanze, tra cui nove camere da letto e cinque bagni. Questa ampia gamma di spazi rende l'immobile perfetto per famiglie numerose, soluzioni abitative condivise o come residenza multigenerazionale. Il piano terra ospita un ristorante ben avviato e spazioso con giardino, oltre a un ampio parcheggio. Gli acquirenti orientati al business troveranno inoltre lo spazio commerciale esistente e le zone giorno separate ideali per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. L'edificio è stato progettato per garantire sufficiente privacy a tutti i residenti. Ciascuno dei quattro appartamenti presenta una disposizione ben studiata che consente opzioni di progettazione personalizzate. Ampie finestre offrono spazi abitativi luminosi e ariosi. I bagni delle unità sono modernamente attrezzati, per lo più con luce naturale, e dispongono principalmente di doccia, mentre alcuni includono anche una vasca da bagno. La proprietà comprende un terreno ben curato che offre diverse opzioni di progettazione paesaggistica. Dal punto di vista tecnico, l'edificio è solidamente attrezzato e soddisfa gli standard attuali per le utenze e gli impianti. È possibile realizzare facilmente adattamenti personalizzati in base alle esigenze specifiche. Gli appartamenti e lo spazio commerciale hanno ingressi separati, consentendo una separazione funzionale e un utilizzo efficiente. Ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, negozi, scuole e strutture ricreative completano idealmente l'offerta. La posizione centrale garantisce un comodo accesso allo spazio commerciale sia per i residenti che per i visitatori. Con la sua combinazione di quattro unità residenziali e uno spazio commerciale dal design flessibile, questo edificio offre un concetto di utilizzo versatile ed è attraente sia per i proprietari che per gli investitori. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per scoprire di persona questa eccezionale proprietà.

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com