

Litzendorf

# PREISSENKUNG Investment- und Renditeobjekt mit Mietwohnungen und Gewerbe, komplett vermietet zu verkaufen

*Número da propriedade: 25161083*



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

PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 529 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 1.400 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25161083                                 |
| Área                   | ca. 529 m <sup>2</sup>                   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                          |
| Quartos                | 15                                       |
| Quartos                | 9                                        |
| Casas de banho         | 5                                        |
| Tipo de estacionamento | 10 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 850.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 17.09.2027          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 148.10 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                              |

Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel





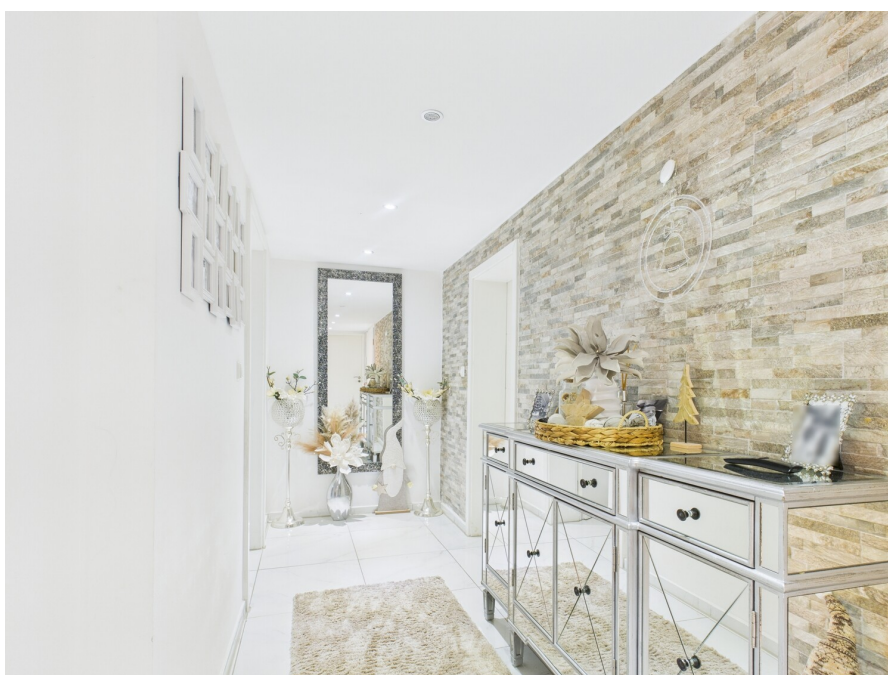
Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



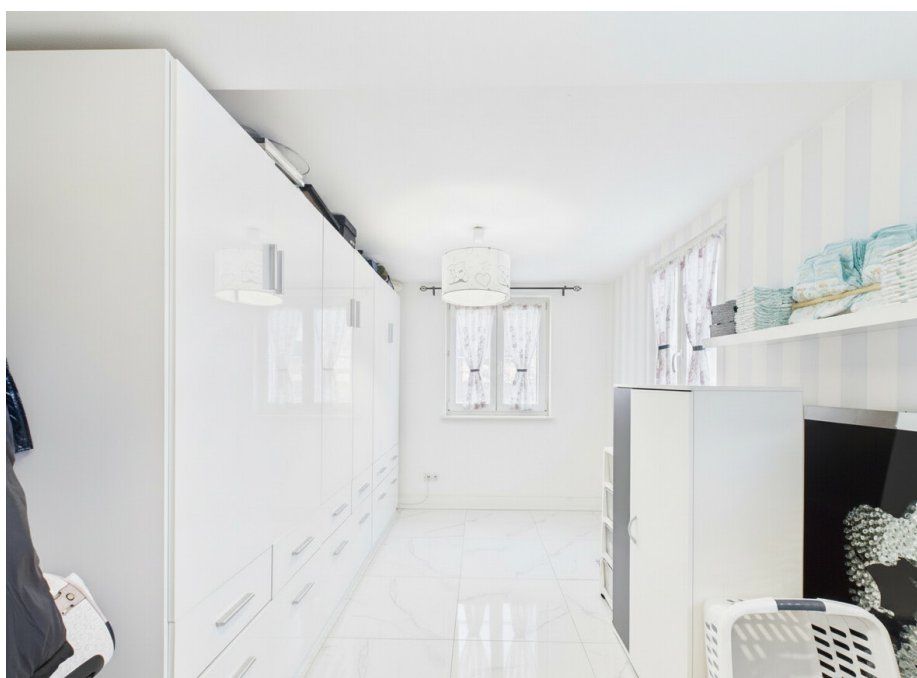
Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

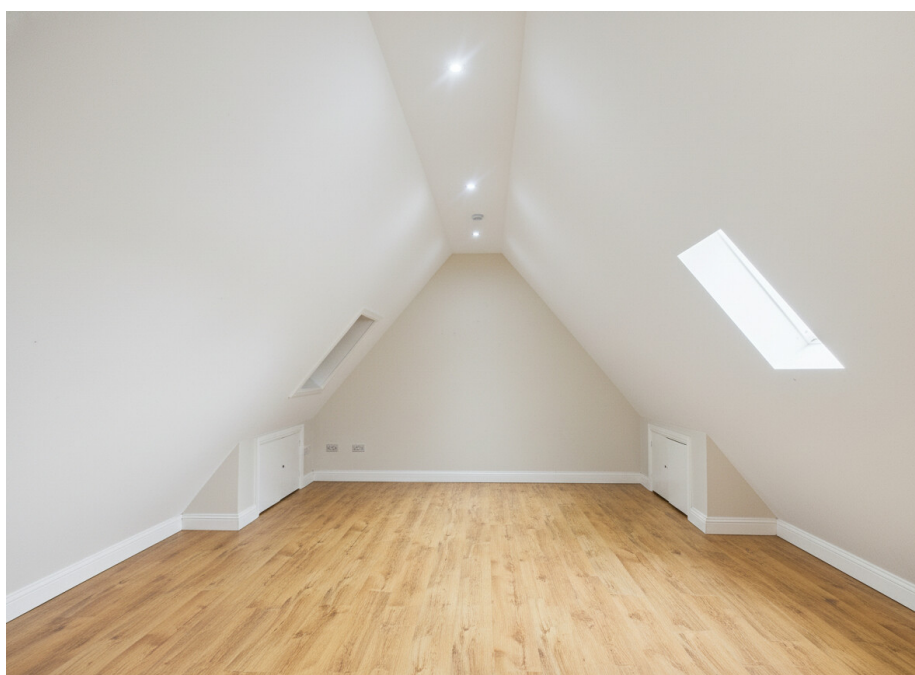
## O imóvel





Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel





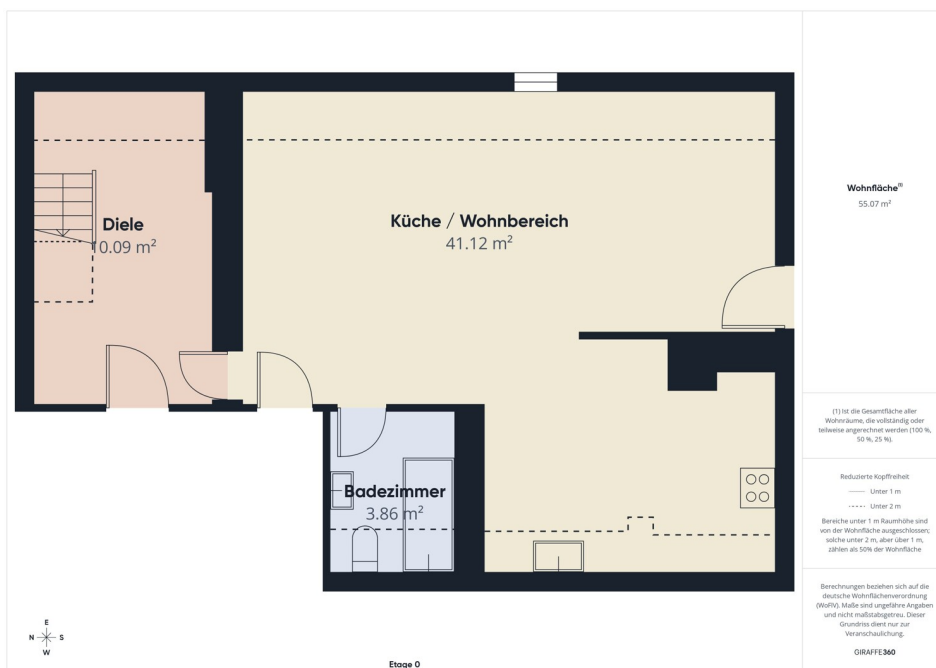
Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



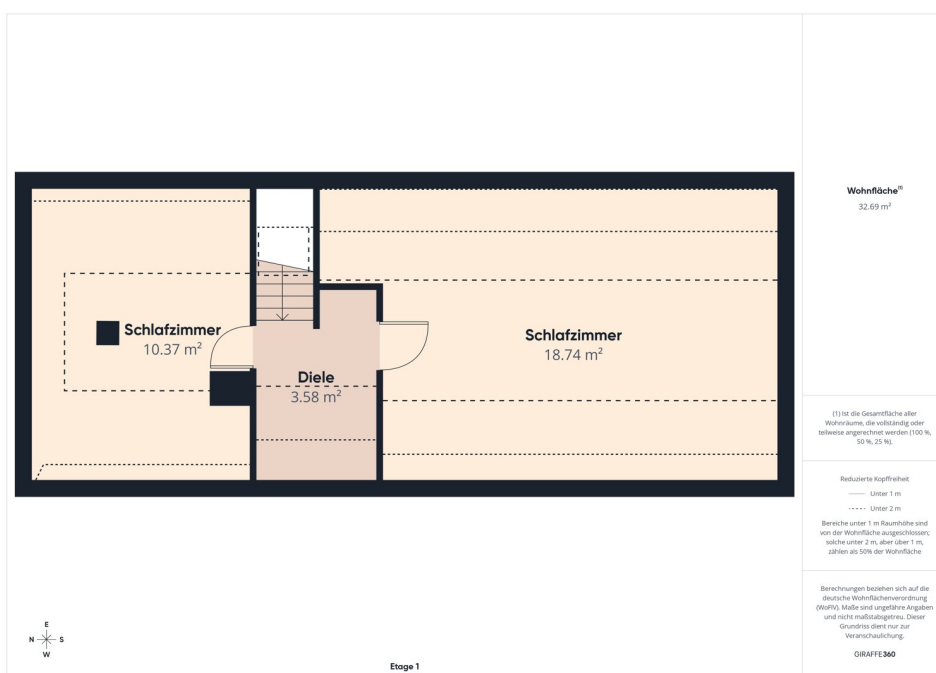
Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



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)



Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus, auch als Renditeobjekt, mit gesamt 529 qm Wohn und Nutzfläche befindet sich auf einem ca. 1400 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer gefragten und zentralen 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 derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 70.000,-€ pro Jahr.

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.**

**Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## **Detalhes do equipamento**

**Aufteilung:**

**Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant mit Küche, Abstellräumen, Terrasse**

**Im Obergeschoss befinden sich eine 4 Zimmer Wohnung mit Terrasse und eine 3 Zimmer Wohnung**

**Im Dachgeschoss befinden sich eine weitere 3 Zimmer Wohnung und eine 1 Zimmer Wohnung**

**Die Gaststätte hat einen eigenen Zugang zu den Gasträumen. Zugang zu den Wohnungen ist durch einen separaten Eingang.**

**Es befinden sich Parkplätze vor und hinter dem Gebäude.**



**Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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