

Litzendorf

## Vielseitiges 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: 1.245.000 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
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25161083
Área	ca. 529 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	15
Quartos	9
Casas de banho	5
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.245.000 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	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	148.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.09.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	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

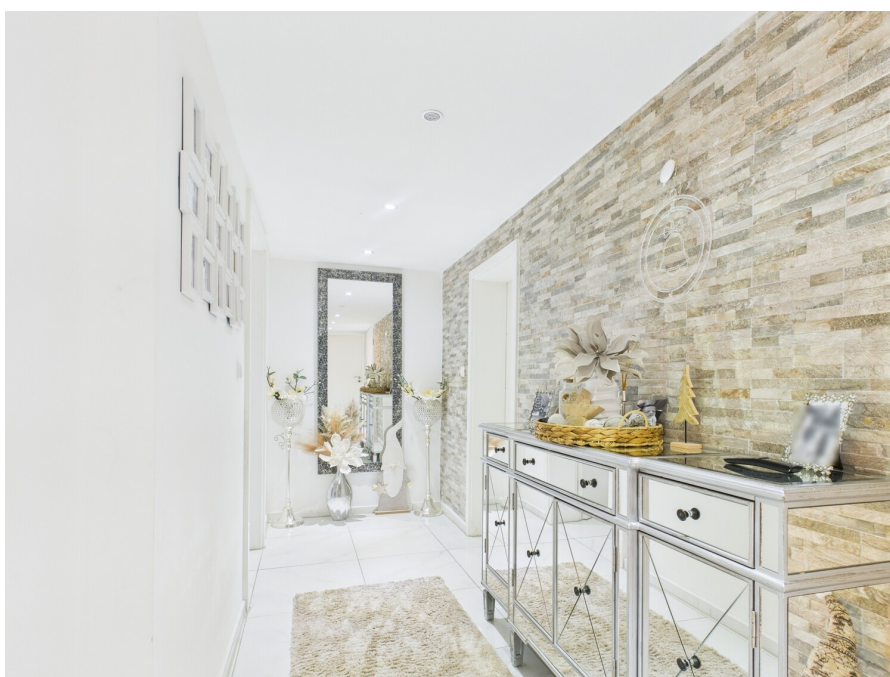
## O imóvel





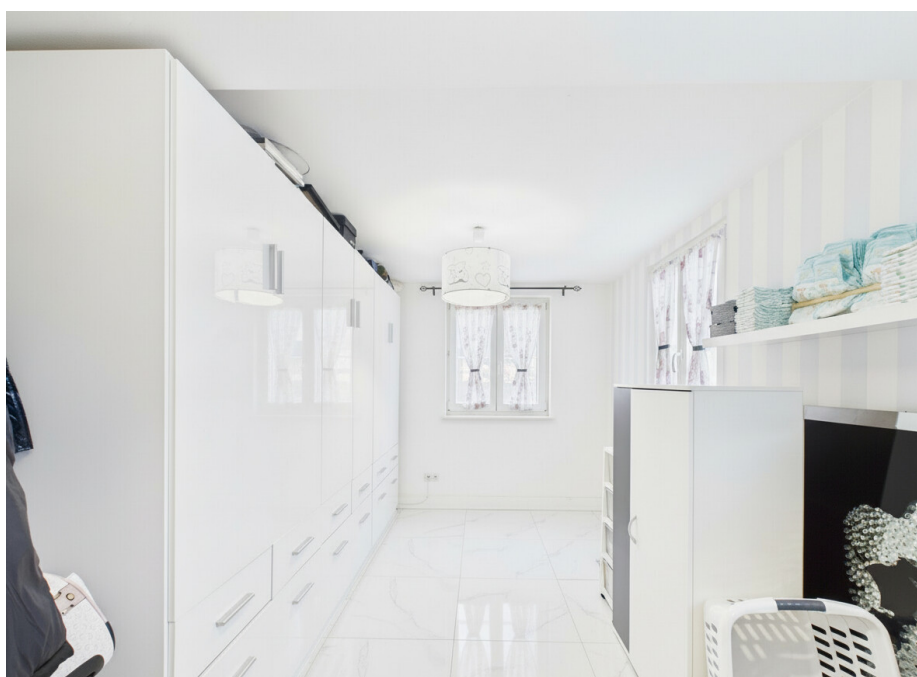
Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## 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





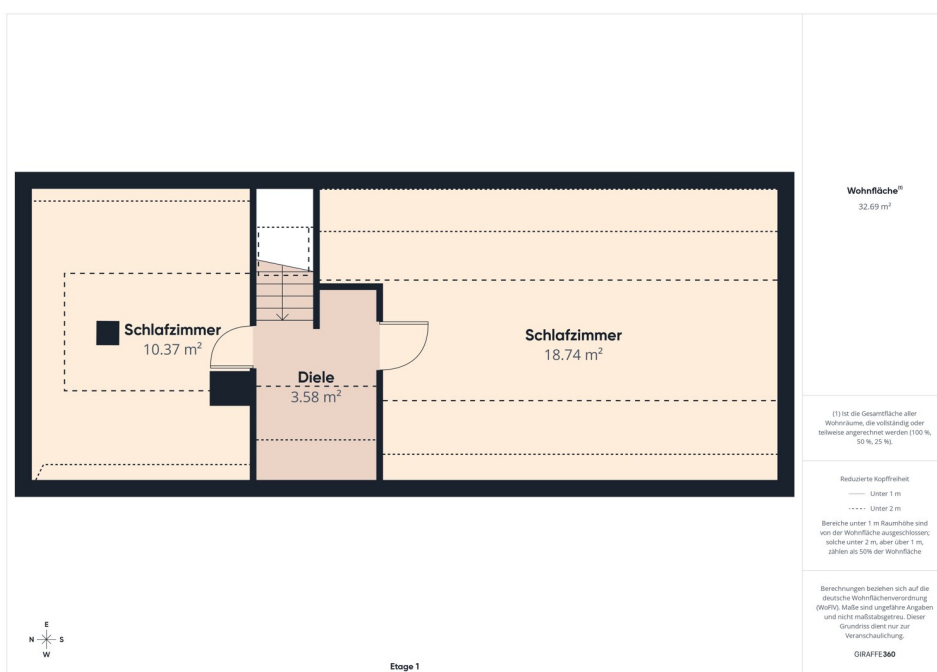
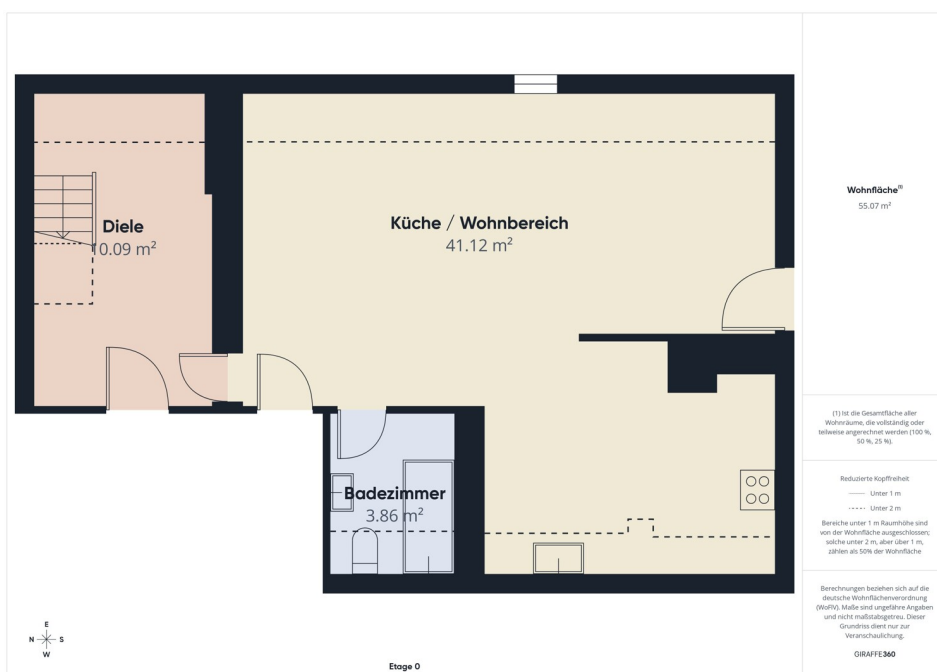
Número da propriedade: 25161083 - 96123 Litzendorf

## 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 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.

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 ein 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

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 148.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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)