

Litzendorf

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

Objektnummer: 25161083



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 529 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m²

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25161083
Wohnfläche	ca. 529 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	850.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	148.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.09.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



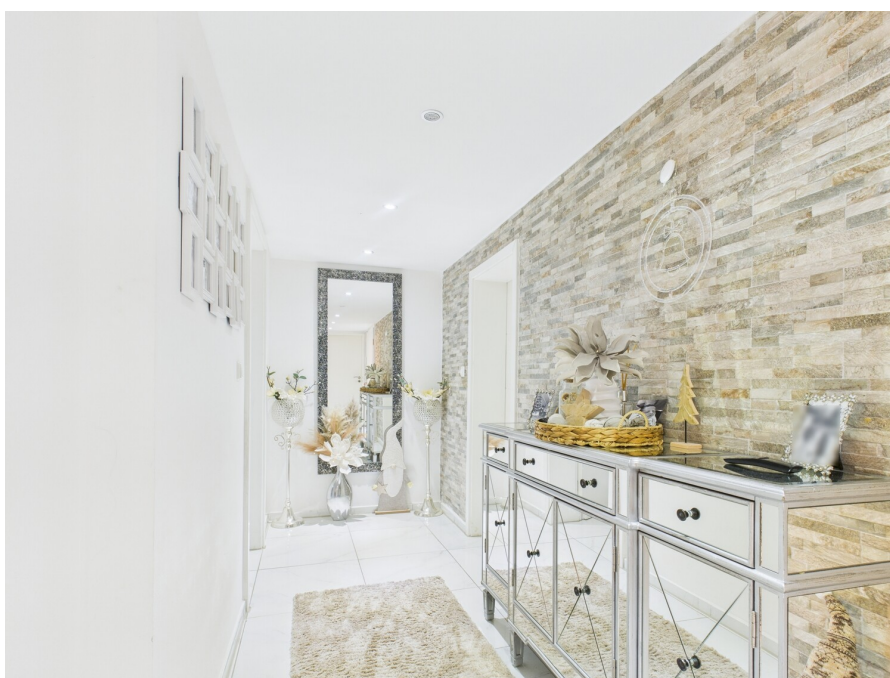
Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



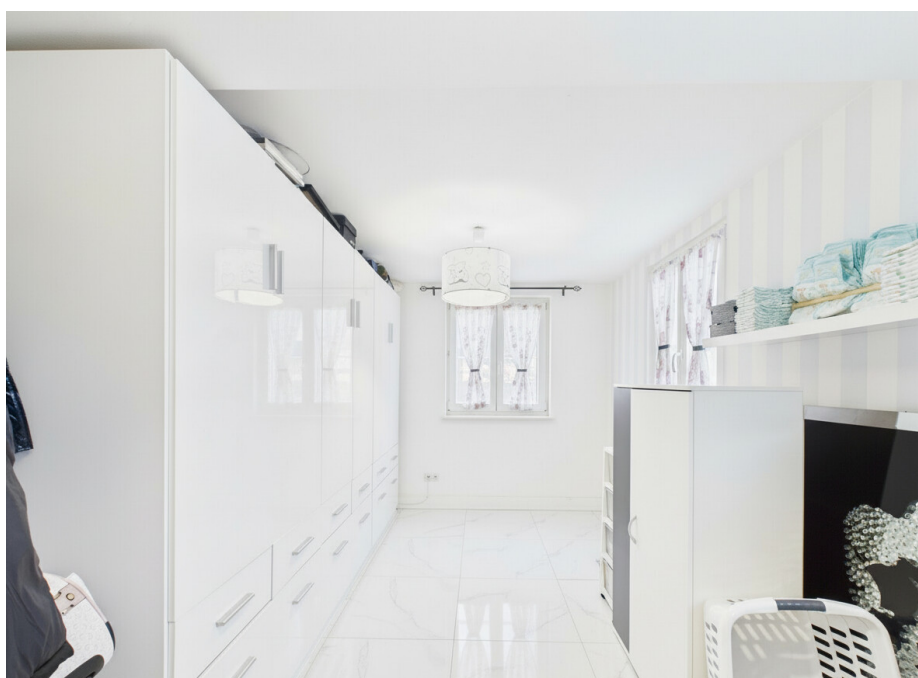
Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



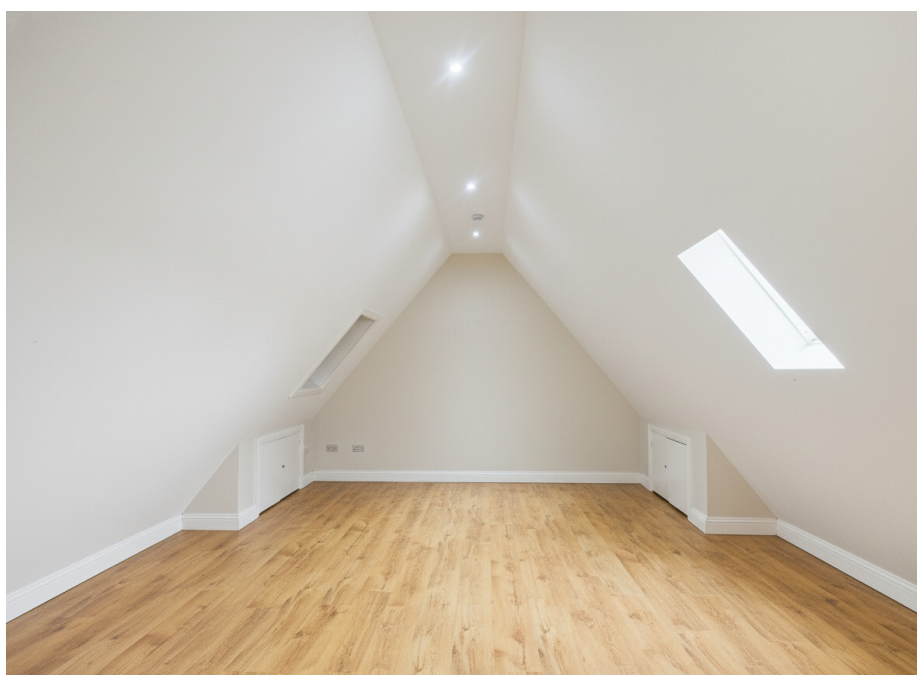
Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



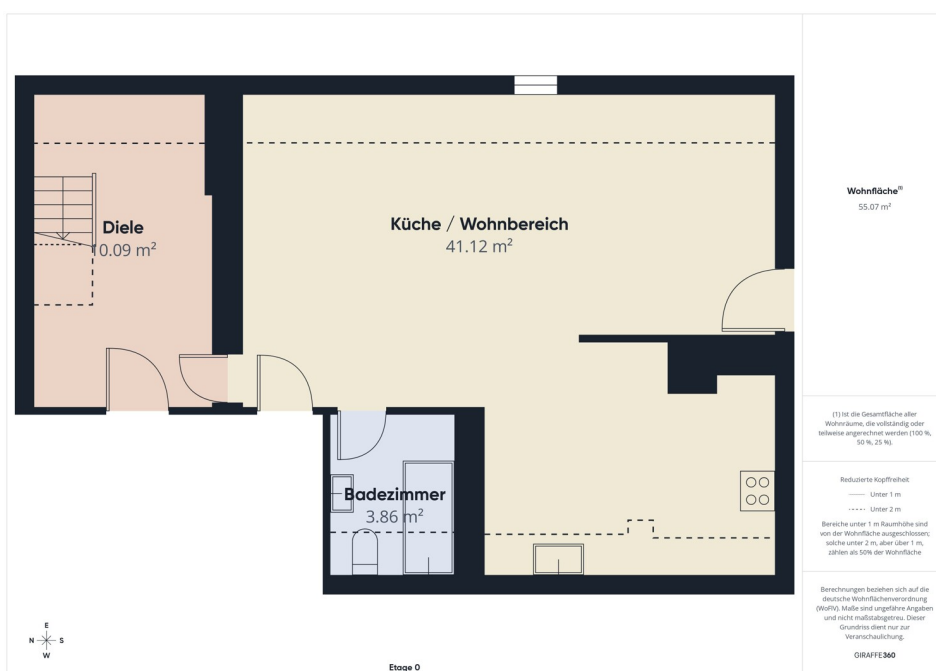
Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



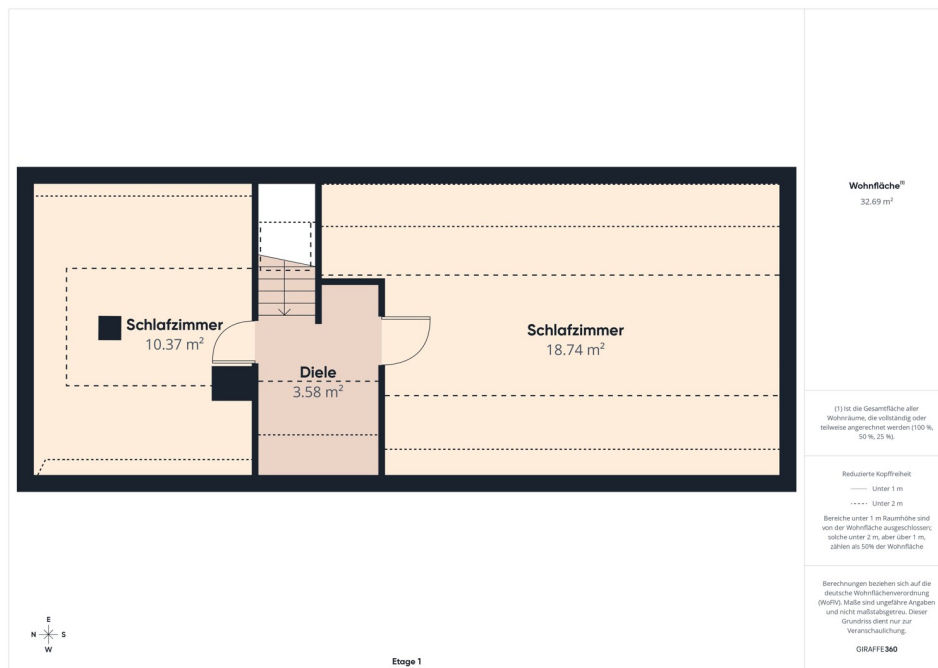
Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus, auch als Renditeobjekt, mit gesamt 529 qm Wohn und Nutzfläche befindet sich auf einem ca. 1400 m² 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.

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25161083 - 96123 Litzendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohgan & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com