

Litzendorf

## Proprietà di investimento versatile con uso residenziale e commerciale

*Codice oggetto: 25161083*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 529 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.400 m<sup>2</sup>**

**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 <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto   | a due falde            |
| Vani              | 15                     |
| Camere da letto   | 9                      |
| Bagni             | 5                      |
| Garage/Posto auto | 10 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 850.000 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              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>17.09.2027</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>148.10 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1972</b>                                |

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





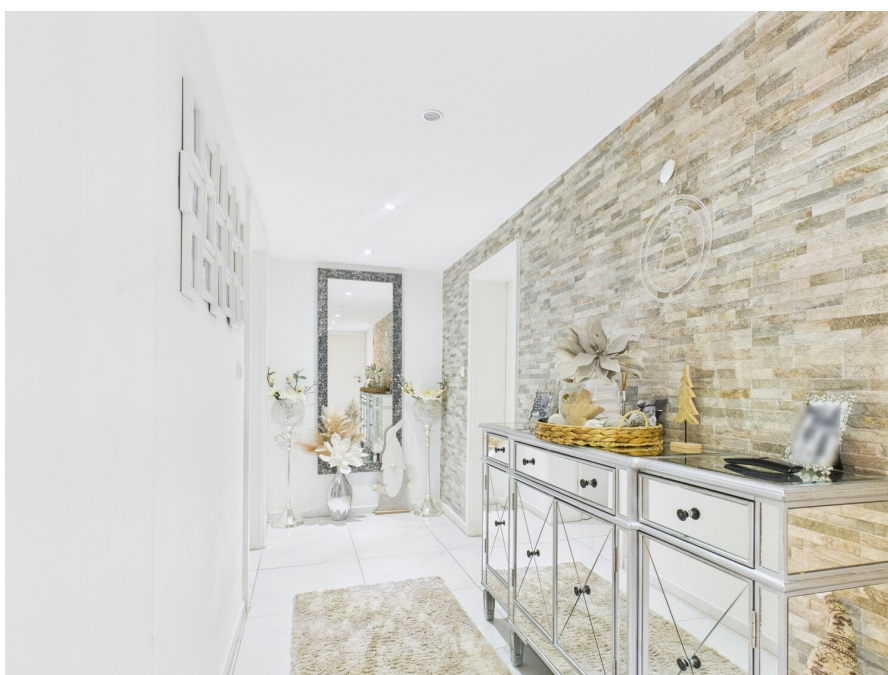
**Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La proprietà



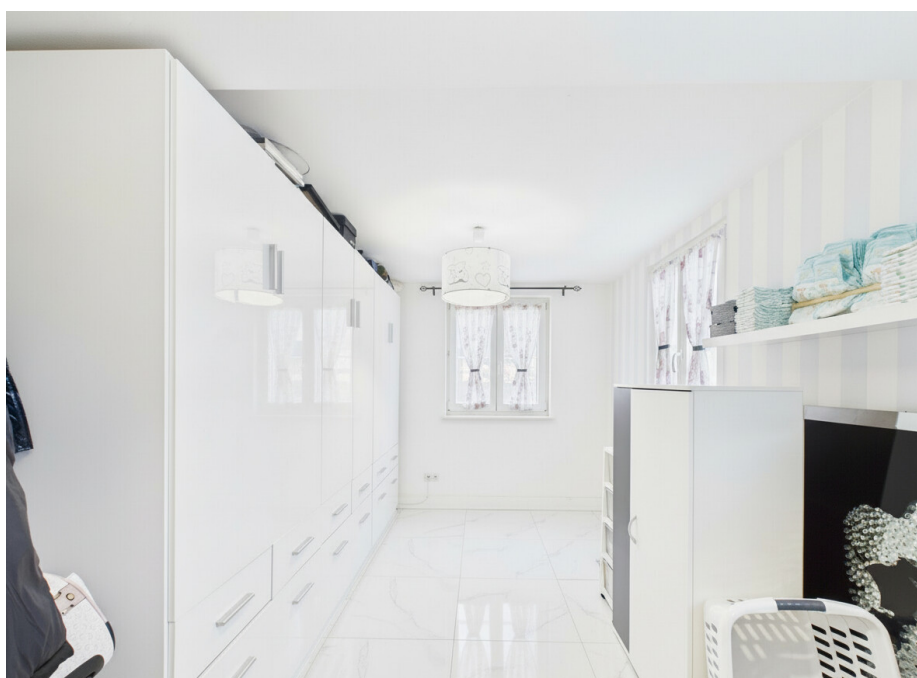
**Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf**

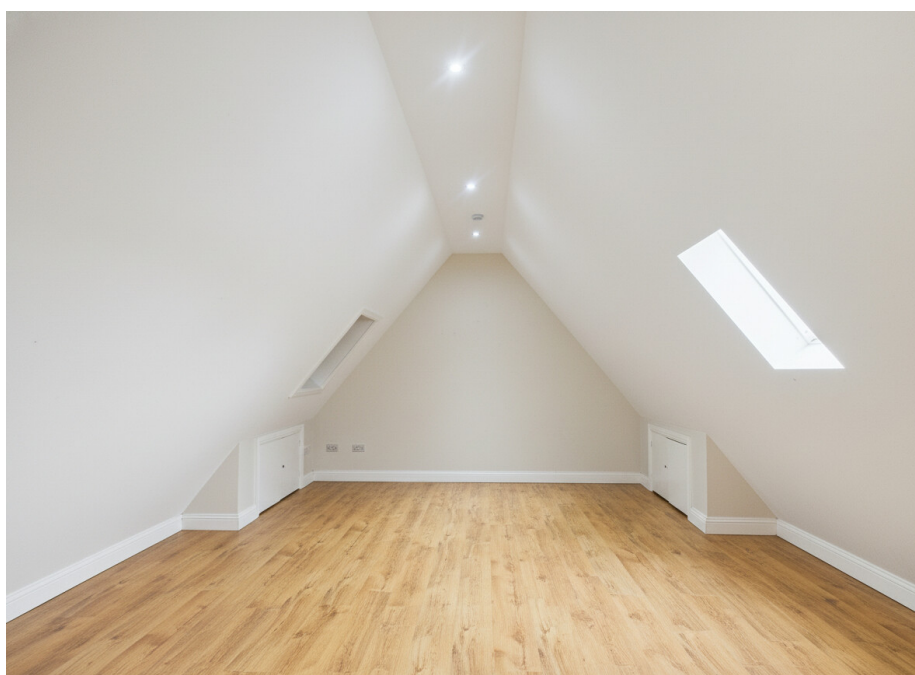
## La proprietà





**Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La proprietà





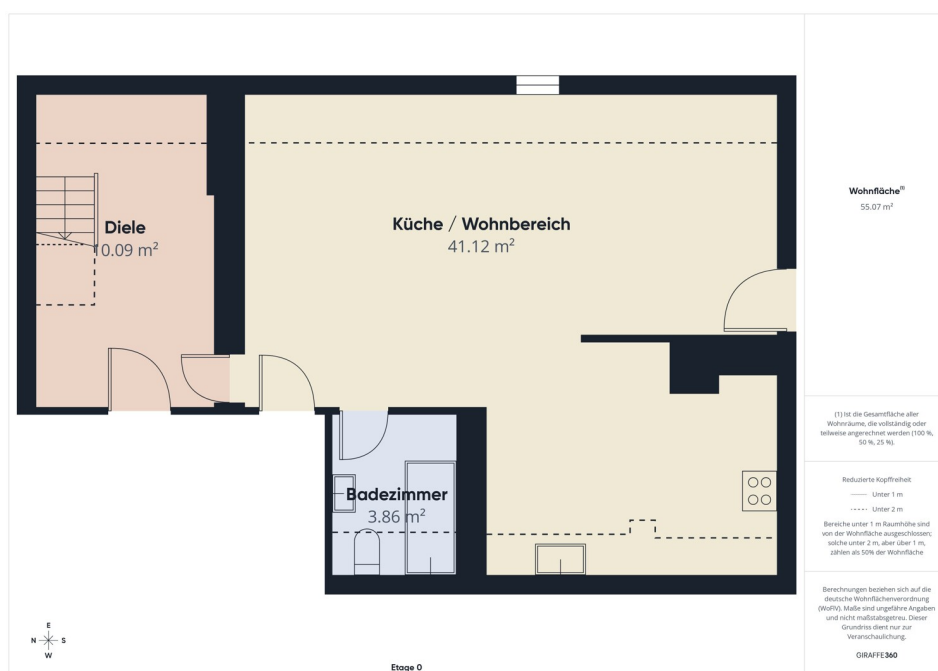
**Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf**

## La proprietà



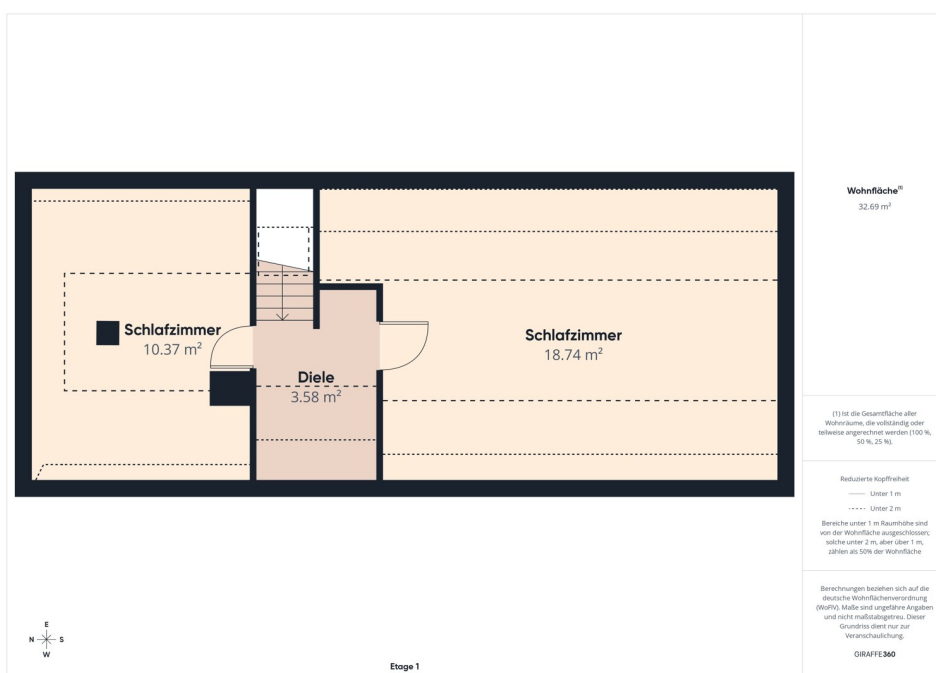
Codice oggetto: 25161083 - 96123 Litzendorf

## 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](http://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 m<sup>2</sup> 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](mailto:bamberg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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