

Litzendorf

# Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen in ruhiger Wohngegend

VP azonosító: 24161041



VÉTELÁR: 670.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 720 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Áttekintés

|                 |                        |                             |   |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító    | 24161041               | Vételár                     | 670.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 220 m <sup>2</sup> | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Tet? formája    | Nyeregtet?             |                             |   |
| Szobák          | 7                      |                             |   |
| Hálósobák       | 4                      | Modernizálás /<br>Felújítás | 2024  |
| FÜRDŐSZOBÁK     | 3                      | AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1972                   | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
|                 |                        | Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |
|--|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Hőszivattyú    |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 07.11.2034     |
| Energiaforrás                                      | Hőszivattyú    |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 49.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan

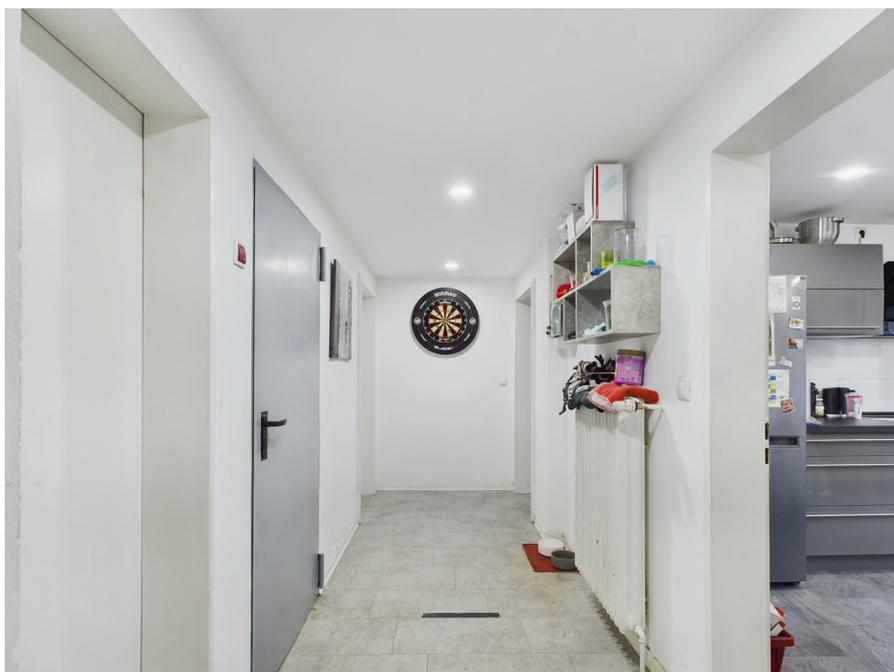
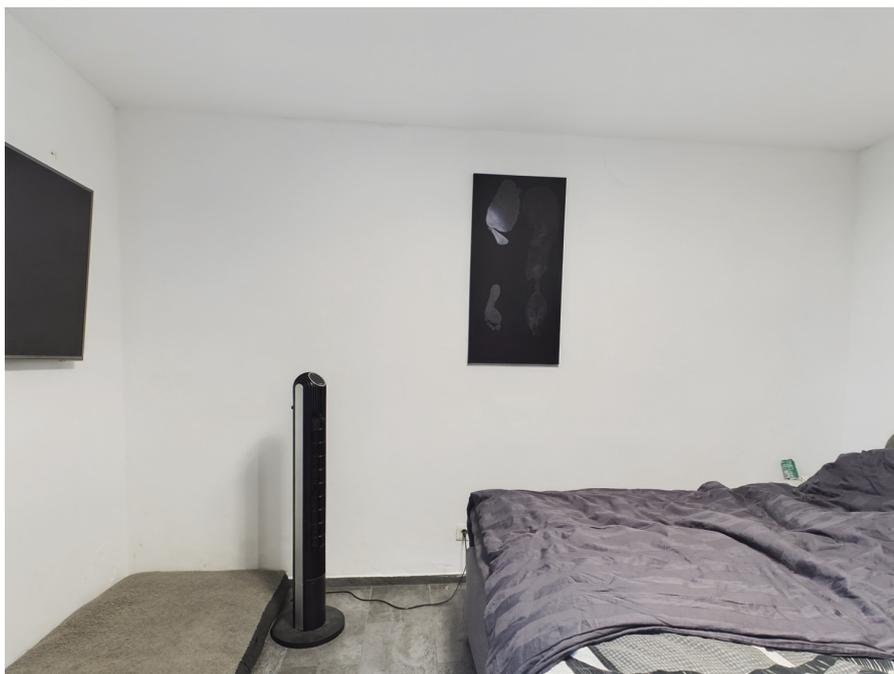


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Az els? benyomás

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1972 und zuletzt 2024 modernisiert, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 720 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch eine funktionale Raumaufteilung und eine ruhige Wohngegend aus, die das Wohnen für Familien oder als Mehrgenerationenhaus attraktiv macht. Sieben Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz und Komfort bieten, verteilen sich auf 3 Etagen. Die drei vorhandenen Badezimmer sorgen für zusätzliche Annehmlichkeiten und vermeiden morgendlichen Stress bei der täglichen Routine. Ein besonders hervorzuhebendes Merkmal sind der großzügige Balkon und die Terrasse, die vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung bieten, sei es für gesellige Zusammenkünfte oder zur Entspannung im Freien. Das Herzstück der Wohnung im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer, das dank großer Fensterflächen mit reichlich Tageslicht versorgt wird und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme. Die Küche ist funktionell gestaltet und verfügt über ausreichend Arbeits- und Stauflächen, sodass kulinarische Genüsse problemlos umgesetzt werden können. Eine Verbindung zu einem Essbereich erlaubt gesellige Mahlzeiten im Kreise von Familie und Freunden. Die Einliegerwohnung im Keller wurde bereits saniert und präsentiert sich in optimalen, modernen Zustand. Das großzügige Wohnzimmer bietet genügend Platz für Erholung. Ein separates Büro ist vorhanden. Ebenfalls sehr großzügig geschnitten ist das Schlafzimmer. In dieser Wohneinheit ist ebenfalls ein Kaminofen vorhanden. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen optimalen Schnitt und ein ebenfalls sehr großzügiges Wohnzimmer. Darüber hinaus sorgen 2 Balkone für angenehme Stunden im Freien. Diese Wohneinheit ist renovierungsbedürftig. Besonders erwähnenswert ist, dass schon einige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dank der vorhandenen Luft-Wasser-Wärme Pumpe und der Photovoltaikanlage werden die laufenden Energiekosten stark reduziert, man ist unabhängig von Energiepreisen und lebt nachhaltig. Dank Glasfaserkabel kann man perfekt im Home Office arbeiten. Die Ausstattung des Hauses ist von normaler Qualität, was es den zukünftigen Eigentümern ermöglicht, ohne großen Aufwand ihren persönlichen Stil einzubringen. Die Immobilie verfügt über eine zentralisierte Heizungsart, die eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Gebäude gewährleistet. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 720 m<sup>2</sup> bietet einen vielfältigen Außenbereich. Der großzügige Gartenbereich kann individuell gestaltet werden. Ob Gartenideen mit Rasenflächen, Blumenbeeten oder einem kleinen Gemüsegarten – der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Zusätzlich punktet das Mehrfamilienhaus durch seine Lage in einer verkehrstechnisch gut angebundenen Gegend. Alle Einrichtungen

des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sind in kürzester Zeit erreichbar. Dadurch gestaltet sich der Alltag sowohl für Berufstätige als auch für Familien mit Kindern als sehr angenehm. Interessierte Käufer haben die Möglichkeit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu überzeugen. Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein Haus mit Charme und Funktionalität zu erwerben, das sowohl zum Wohnen als auch zur Vermietung bestens geeignet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Aspekte und Potenziale dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

**VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf**

## Minden a helyszínr?!

Pödeldorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Litzendorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnsiedlung in Pödeldorf. Einkaufsmöglichkeiten für "Dinge des täglichen Bedarfs" sind in naher Umgebung vorzufinden. Das nur 2 km entfernte Litzendorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindertagesstätten, Schule, Ärzte, Banken, Apotheke, Gaststätten sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort. Die Anreise nach Pödeldorf 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.

**VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 49.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 24161041 - 96123 Litzendorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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