



## 96123 Litzendorf / Pödeldorf

Großzügige, lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Mietwohnung über zwei Etagen mit Garten in Litzendorf/Pödeldorf



**1.350 €**

Kaltmiete

**168,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



VR Bank  
Immobilien GmbH  
Bamberg - Forchheim

### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Paula Zeitler-Königsrainer  
Tel.: 0951 862-343  
[immo@vrbank-bafo.com](mailto:immo@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.350 €
Warmmiete	1.650 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	250 €
Gesamtbelastung brutto	1.650 €
Kaution	2.800 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1977
Endenergiebedarf	194.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.02.2025

## Zustand

Baujahr 1977  
Verkaufstatus offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

- Moderne Maisonettewohnung in Litzendorf / Pödeldorf zur Miete
- Großzügige Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>
- Lichtdurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung über zwei Etagen mit viel Platz
- 3 geräumige Schlafzimmer für maximale Flexibilität
- 3 Badezimmer
- Gäste-WC
- Bodenbeläge: Kombination aus Fliesen und Laminat
- Die Wohnung wird komplett frisch gestrichen
- Neuer Energieträger November 2024
- Offene, neue Einbauküche für kulinarische Entfaltung wird im Januar eingebaut
- Zugänge zu einem Balkon und einer Terrasse für sonnige Stunden im Freien
- Möglichkeit zur Gartennutzung für Naturliebhaber
- Baujahr 1977, gepflegter Zustand
- Verfügbar ab dem 01.02.2025, ideal zur langfristigen Planung
- Ruhige Lage in der charmanten Gemeinde Litzendorf mit hervorragender Anbindung und regionalem Flair

Bitte fordern Sie noch heute unser aussagekräftiges Exposé an. Für Terminvereinbarungen kommen wir auf Sie zu, sobald Sie uns die ausgefüllte Selbstauskunft zurückgeschickt haben.

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Orsteil Pödeldorf, liegt aber in direkter Nähe zu Naisa und der Hauptgemeinde Litzendorf. Es liegt ca. 6 km östlich von der Weltkulturerbestadt Bamberg entfernt, am Fuße des fränkischen Jura, am Rande des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie dem landschaftlich besonders reizvollen Ellerntal und bildet das Zentrum der Urlaubsregion Fränkische Toskana.

Die Grundversorgung ist in Litzendorf durch Bäcker sowie Lebensmittelmärkte gewährleistet. Ferner sind Ärzte, Zahnarzt, Apotheke, eine moderne Kinderkrippe, zwei Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in Bamberg und Scheßlitz. Zudem verfügt Pödeldorf über eine gute Verkehrsanbindung. So ist die Autobahnauffahrt A73 "Bamberg-Ost/Litzendorf" Richtung Nürnberg bzw. Coburg in ca. 4 Min erreichbar. Über das Kreuz Bamberg haben Sie dann über die A70 auch Anschluss nach Bayreuth und Schweinfurt.

























