

Lohndorf

# Ihr Rückzugsort im Grünen – neuwertiges und exklusives Einfamilienhaus mit ELW und Weitblick

Objektnummer: 26161038



**KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.170 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf**

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

Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26161038	Kaufpreis	1.185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 257,08 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2021		
Stellplatz	8 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	10.04.2036	Endenergiebedarf	42.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



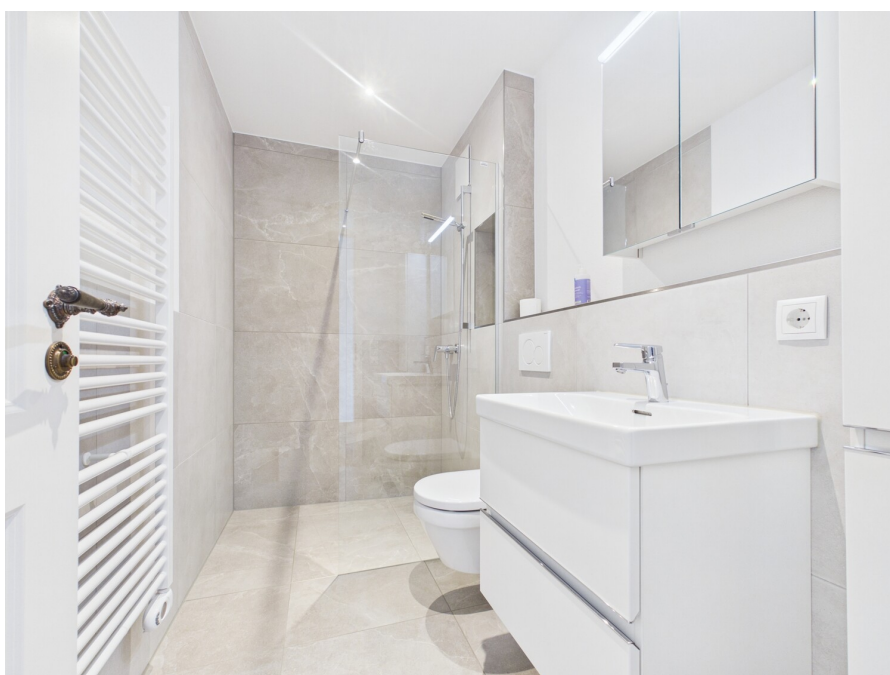
Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



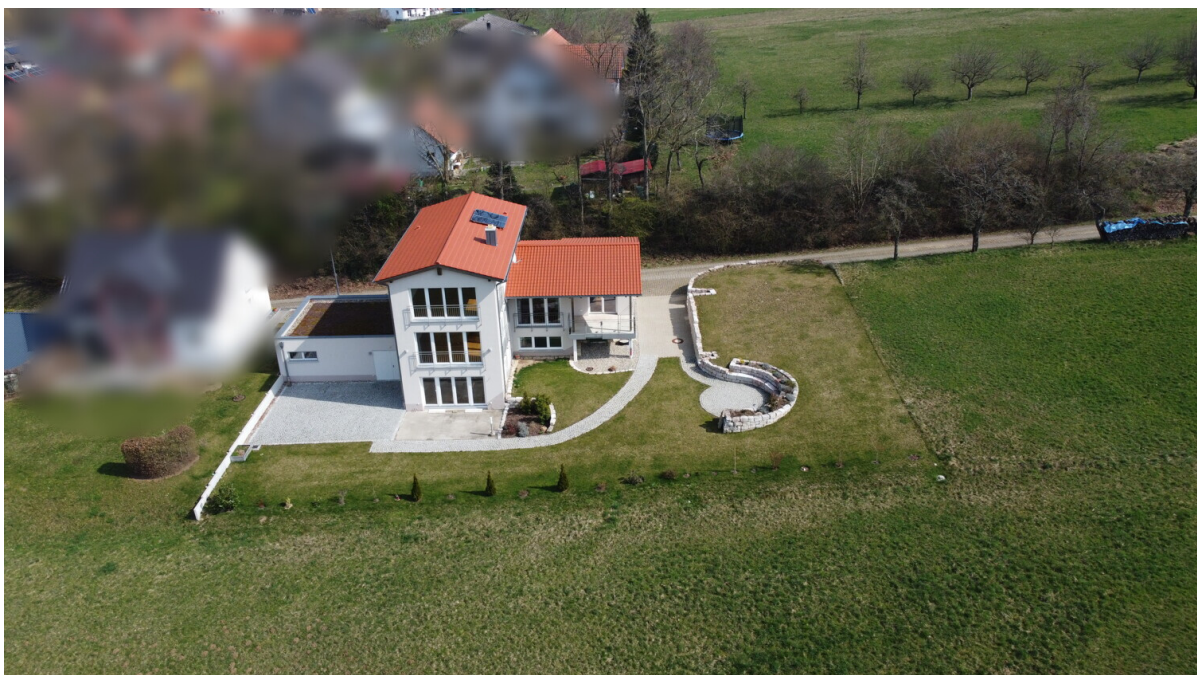
Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



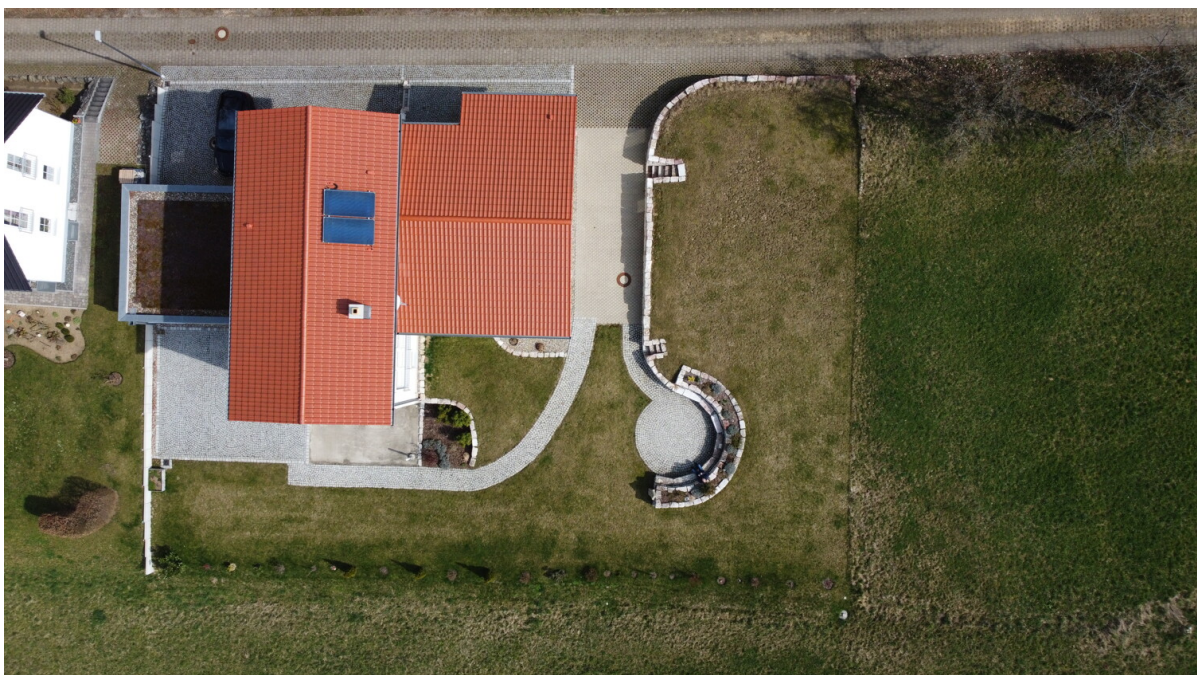
Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

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

Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf

# 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: 26161038 - 96123 Lohndorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 vereint moderne Architektur, höchste Bauqualität und stilvolle Eleganz zu einem Wohnensemble der besonderen Art. Auf ca. 257 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit, Komfort und Ästhetik auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Eingebettet in ein rund 1.170 m<sup>2</sup> großes Grundstück in attraktiver Ortsrandlage, eröffnet die Immobilie einen unverbaubaren Blick in die umliegende Natur und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein Rückzugsort für Menschen mit Anspruch an Ruhe, Weite und Lebensqualität.

Mit insgesamt sieben Zimmern erfüllt das Haus vielfältige Wohnansprüche auf höchstem Niveau. Drei stilvolle Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte, während die drei hochwertig ausgestatteten Badezimmer – zwei mit modernen Duschen, eines mit Badewanne – Komfort und Funktionalität in eleganter Form vereinen.

Ein besonderes Highlight stellt die barrierefreie, integrierte Einliegerwohnung im Erdgeschoss dar. Mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche und separater, hochwertiger Küche eröffnet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Gäste, Familienangehörige, als repräsentativer Arbeitsbereich oder zur diskreten Vermietung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Studio im Dachgeschoss mit ca. 49 m<sup>2</sup>, das sich ideal als Homeoffice, Atelier oder Praxis eignet und dem Haus zusätzliche Exklusivität verleiht.

Der neuwertige Zustand dieser Immobilie ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand. Modernste Haustechnik, insbesondere die energieeffiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer durchgängigen Fußbodenheizung, sorgt für ein angenehmes Raumklima und nachhaltigen Wohnkomfort.

Die hochwertige Ausstattung spiegelt sich in jedem Detail wider: Edles Eichenparkett, großformatige Fliesen sowie überhohe Türen von ca. 2,10 m schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Großzügige Deckenhöhen – bis zu ca. 2,58 m – unterstreichen den offenen, luftigen Charakter der Räume und verleihen dem Haus eine besondere architektonische Eleganz.

Auch der Außenbereich wurde mit höchstem Anspruch gestaltet: Der professionell angelegte Garten fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und schafft eine Atmosphäre

**der Ruhe und Geborgenheit. Hier verbinden sich Ästhetik und Funktionalität zu einem Ort der Entspannung und Lebensfreude.**

**Die massiv errichtete Dreifachgarage mit direktem Zugang zum Haus bietet zusätzlichen Komfort und rundet das Gesamtbild dieser hochwertigen Immobilie perfekt ab.**

**Die Lage in der „Fränkischen Toskana“ steht für eine einzigartige Verbindung aus naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität. Sanfte Hügel, weite Ausblicke und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten beginnen direkt vor der Haustür – ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch Inspiration bietet.**

**Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die das Besondere suchen: eine Immobilie, die durch Qualität, Lage und Zustand überzeugt und ein Lebensgefühl vermittelt, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von der außergewöhnlichen Ausstrahlung dieser Immobilie begeistern.**

**Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf**

## **Ausstattung und Details**

- freistehendes EFH, BJ 2021
- neuwertiger, sofort bezugsfertiger Zustand
- ca. 257 qm Gesamtwohnfläche
- ca. 55 qm ELW
- ca. 1.170 m<sup>2</sup> Grundstück
- 7 Zimmer (3 Schlafzimmer)
- 3 moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer
- dreifach Garage
- 8 Stellplätze
- durchgehend gehobene Ausstattung
- durchgehende Fußbodenheizung
- moderne Wärmepumpe (energieeffiziente Heiztechnik)
- Solaranlage für Warmwasser
- Wintergarten bereits vorbereitet
- Starkstromanschluss
- eigener Brunnen für Gartenwasser
- Garten professionell durch Gartenbaufirma konzipiert

**Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Lohndorf, einem charmanten Ortsteil von Litzendorf im Landkreis Bamberg. Die Umgebung zählt zur sogenannten „Fränkischen Toskana“ – einer der landschaftlich reizvollsten Regionen Oberfrankens, die für ihre sanften Hügel, weitläufigen Felder und idyllischen Täler bekannt ist.

Hier genießen Sie die beeindruckende Natur direkt vor der Haustür: Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege laden zur aktiven Erholung im Grünen ein und machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die unmittelbare Ortsrandlage sorgt dabei für ein hohes Maß an Privatsphäre und ein entspanntes Wohnumfeld fernab des Trubels.

Trotz der naturnahen Umgebung ist eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur gewährleistet. Das nahegelegene Litzendorf bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung. Die UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und überzeugt mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, einer lebendigen Altstadt sowie zahlreichen Restaurants und Cafés.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort gut angebunden: Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die Autobahn A70 erreichen Sie die Region sowie die Städte Bamberg und Bayreuth schnell und unkompliziert. Der öffentliche Nahverkehr gewährleistet zudem eine solide Anbindung an die umliegenden Orte und die Stadt Bamberg.

Diese Lage vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ideal für alle, die Ruhe, Landschaft und Lebensqualität schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Diese Immobilie entfaltet ihre besondere Atmosphäre am besten vor Ort. Wir freuen uns darauf, sie Ihnen im Rahmen einer persönlichen Besichtigung präsentieren zu dürfen.

**Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26161038 - 96123 Lohndorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sophie Grohganz & 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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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