

Litzendorf

# Großzügige, schöne und gepflegte DHH in ruhigem Wohngebiet

Property ID: 26161007



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 400 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## At a glance

Property ID	26161007	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>	House	Semi-detached house
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1.5	Construction method	Solid
Year of construction	2002	Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.09.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



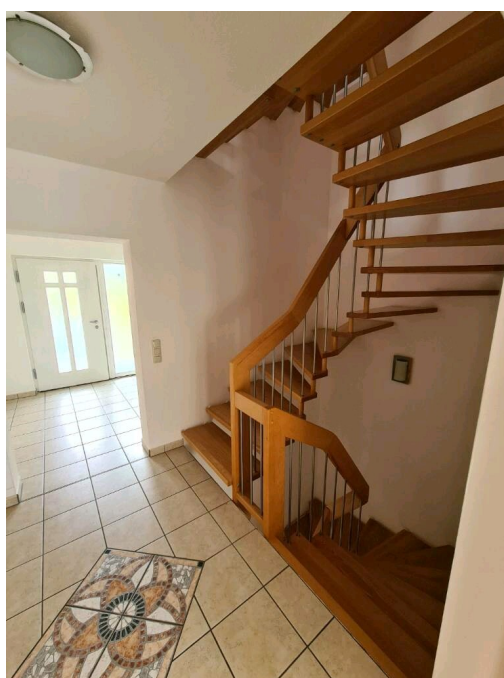
Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property



Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

## The property

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)

**Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **A first impression**

Willkommen zu dieser gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2002, die Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Zuhause bietet. Das Haus steht auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück und befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld.

Die Aufteilung des Hauses ist praktisch und durchdacht: Insgesamt verteilen sich sechs Zimmer auf zwei Ebenen, darunter vier separate Schlafzimmer, die individuelle Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder bieten. Ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein und laden zum Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt in den gepflegten Garten, der ausreichend Platz für Freizeitgestaltung bietet.

Im Obergeschoss befinden sich neben den Schlafzimmern auch das Hauptbad, welches über eine Dusche, eine Badewanne sowie Waschbecken verfügt.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Zentralheizung, die gemeinsam mit der Fußbodenheizung für behagliche Wärme sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und spricht sowohl junge Familien als auch Paare an, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Die Fenster sind doppelt verglast und unterstützen zusätzlich die Energieeffizienz dieser Immobilie.

Das voll erschlossene Grundstück bietet Ihnen neben dem Haus selbst noch eine praktische Garage sowie Stellplätze vor dem Haus. Ein Abstellraum und eine Waschküche ergänzen das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der gesamten Immobilie; alle notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2019.

Die Lage überzeugt durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln. So ist eine sehr gute Infrastruktur gewährleistet und kurze Wege sind im Alltag gesichert. Die ruhige Nachbarschaft sorgt gemeinsam mit der verkehrsberuhigten Lage für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Dieses Haus bietet ausreichend Platz für die ganze Familie, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen durchdachten Grundriss. Wenn Sie ein gepflegtes, großzügiges Zuhause mit angenehmer Atmosphäre suchen, laden wir Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung ein.

**Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Termin zu kontaktieren.**

**Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **All about the location**

**Litzendorf, wenige Kilometer östlich von Bamberg gelegen, am Fuße des fränkischen Jura im landschaftlich besonders reizvollen Ellertal.**

**Litzendorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Banken Apotheken, sowie 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.**

**Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **Other information**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 17.9.2027.**

**Endenergieverbrauch beträgt 112.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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