

Litzendorf

# Großzügige, schöne und gepflegte DHH in ruhigem Wohngebiet

VP azonosító: 26161007



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

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 400 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Áttekintés

VP azonosító	26161007
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1.5
Építés éve	2002
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	649.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.09.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

**VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **Az elso benyomás**

**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.**

**VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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