

Litzendorf

# Großzügige, schöne und gepflegte DHH in ruhigem Wohngebiet

*Número da propriedade: 26161007*



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

**PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26161007	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 210 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1.5	Área útil	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2002	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	112.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.09.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



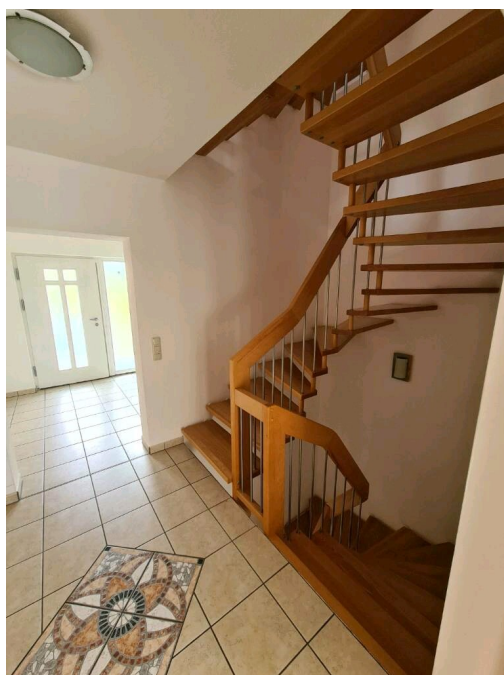
Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## Outras informações

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.

**Número da propriedade: 26161007 - 96123 Litzendorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sophie Grohganx & 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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