

Litzendorf

Großzügige, schöne und gepflegte DHH in ruhigem Wohngebiet

Property ID: 26161007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 400 m²

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
Living Space	ca. 210 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1.5
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m ²
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/m²a
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



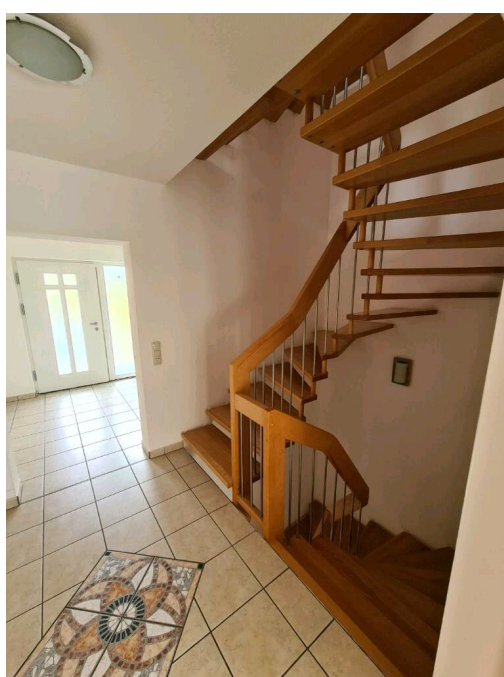
Property ID: 26161007 - 96123 Litzendorf

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



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

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 m² Wohnfläche ein angenehmes und komfortables Zuhause bietet. Das Haus steht auf einem ca. 400 m² 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/(m²*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 Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com