

Exposé

Doppelhaushälfte in Litzendorf

Einmalig in Litzendorf – ENERGIESPARHAUS mit Wärmepumpe



Objekt-Nr. OM-451615

Doppelhaushälfte

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
norbert russ

Hauptstr. 4
96123 Litzendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	260,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung

Einmalige Gelegenheit in Litzendorf

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte als Energieeffizienzhaus mit Wärmepumpe, Be- & Entlüftung & Fußbodenheizung
- Sehr geringe Energiekosten – nachhaltig & zukunftssicher
- ca. 130 m² Wohnfläche | ca. 260 m² Grundstück
- 4 Zimmer + Balkon + Terrasse + Garten + Spitzboden
- Garage + 3 Stellplätze
- Begehrte Lage im Herzen der „fränkischen Toskana“ – Litzendorf
- Möglicher Eigenbezug ab 01.06.2026

In beehrter Lage von Litzendorf, im Herzen der fränkischen Toskana, erwartet Sie diese moderne Doppelhaushälfte, die zeitgemäßen Wohnkomfort, höchste Energieeffizienz und flexible Nutzungsmöglichkeiten perfekt vereint – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine moderne Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und lichtdurchflutete Räume, die es ideal für Familien, Paare, Singles sowie Kapitalanleger gleichermaßen machen, sondern auch durch seine erstklassige energetische Ausstattung mit Wärmepumpe, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung im gesamten Haus, 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Rollläden, hochwertigem Vinylboden sowie modernen Fliesen in den Bädern.

Der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss mit ca. 45 m² bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Die hochwertige Einbauküche mit Induktionskochfeld, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Mikrowelle in komfortabler Bedienhöhe ist bereits enthalten.

Von hier aus gelangt man stufenlos auf die sonnige Hauptterrasse mit angrenzendem Garten – ein echtes Highlight: In Nähe des hinteren Grundstücksbereich plätschert ein kleiner Bach, dessen beruhigendes Geräusch für eine außergewöhnlich entspannte Atmosphäre auf der Terrasse sorgt.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, ideal für Gäste oder als zusätzliche Duschemöglichkeit.

Obwohl sich auf der Vorderseite die Hauptstraße befindet, ist das Haus durch den vorgelagerten Flur sowie die sehr gute Dämmung angenehm ruhig. Auch die Terrasse liegt geschützt im hinteren Bereich und bietet optimale Privatsphäre.

Im Obergeschoss stehen ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer (Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer), sowie ein modernes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche und Badewanne zur Verfügung. Der Balkon sorgt zugleich für eine Überdachung der Terrasse, was zusätzlichen Komfort bei jeder Wetterlage bietet. Der Kniestock von ca. 1,80 m ermöglicht eine optimale Raumnutzung. Zusätzlicher Stauraum findet sich im praktischen Spitzboden.

Bei Interesse greifen Sie bitte zum Hörer, NICHT zur Tastatur und melden sich gerne unter 0176/10298787.

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch (kurz oder lang, kommt auf Sie an) und kann Ihnen dann gerne Fotos und Videomaterial zur Verfügung stellen

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Litzendorf liegt im oberfränkischen Landkreis Bamberg in Bayern, etwa 8 Kilometer östlich der Stadt Bamberg. Die Gemeinde befindet sich am Rand der Fränkischen Alb und ist Teil der landschaftlich reizvollen Region der Fränkische Schweiz.

Geprägt wird die Lage durch das Tal der Ellernbach, das sich durch den Ort zieht und eine sanfte, hügelige Umgebung schafft. In unmittelbarer Nähe erheben sich bewaldete Höhenzüge und Felsformationen, die typisch für die Fränkische Schweiz sind.

Verkehrstechnisch ist Litzendorf gut angebunden: Über die Staatsstraße ist die Verbindung nach Bamberg sowie zu den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die nächstgelegene Autobahn ist die Bundesautobahn 73, die eine zügige Anbindung in Richtung Nürnberg und Coburg ermöglicht.

Durch die naturnahe Lage und die Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Bamberg vereint Litzendorf ruhiges Wohnen im Grünen mit der guten Erreichbarkeit eines städtischen Zentrums.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

