Litzendorf / Schammelsdorf

Schönes großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhigem Wohngebiet unweit von Bamberg

Objektnummer: 26161092



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 850 m²

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26161092
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

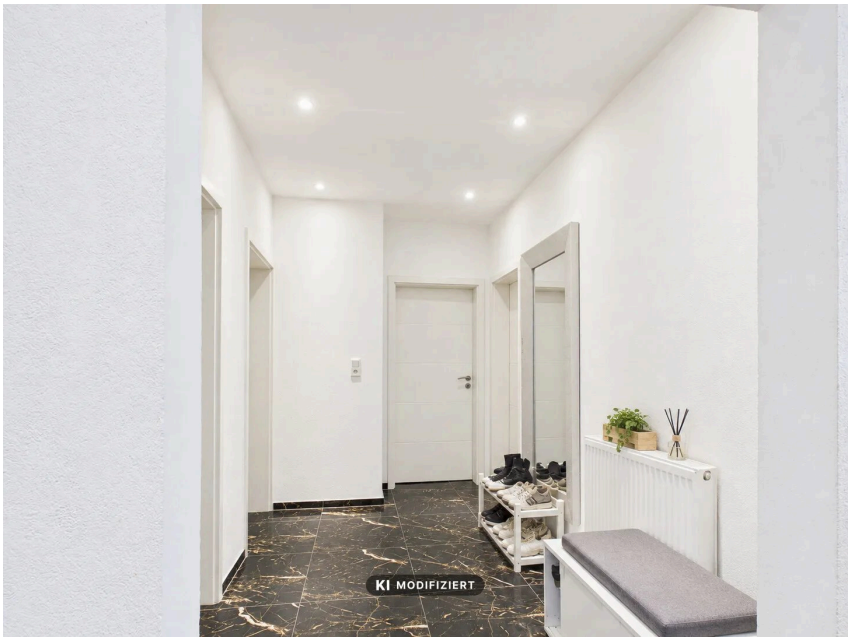
Die Immobilie





Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

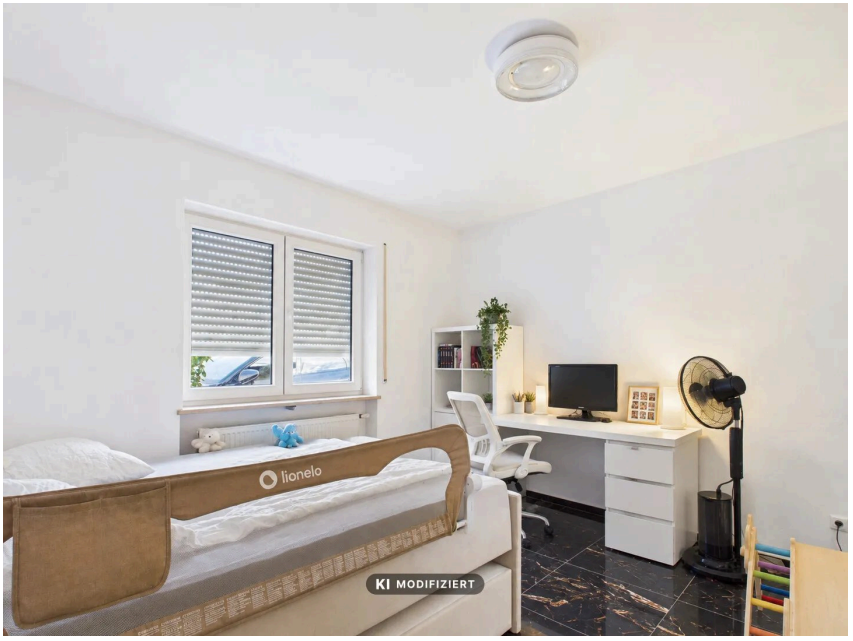
Die Immobilie

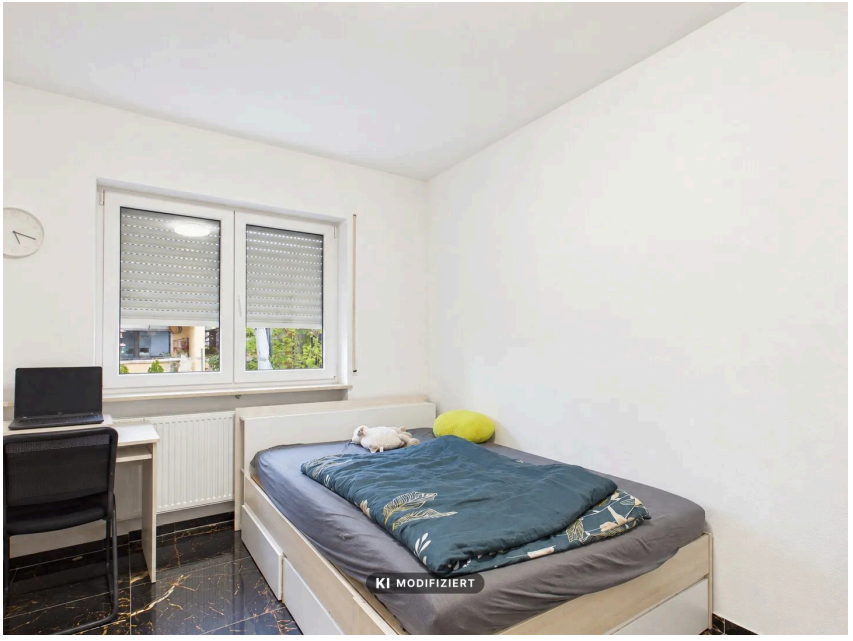




Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Die Immobilie

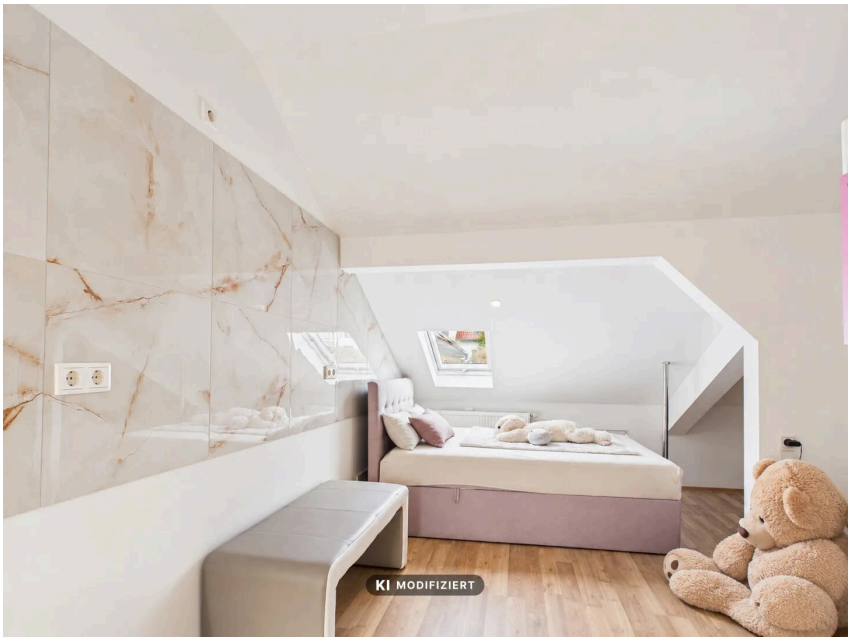




Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Haus in Litzendorf/Schammelsdorf.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 überzeugt durch seine umfassende Modernisierung im Jahr 2023 sowie durch die hochwertige Ausstattungsqualität. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 180 m² bietet das Haus ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse und individuelle Gestaltungswünsche. Die Immobilie richtet sich an Käufer, die Wert auf Komfort, zeitgemäße Technik und ein angenehmes Wohnambiente legen.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 850 m² großen Grundstück und eröffnet damit zahlreiche Möglichkeiten zur Gartengestaltung und Nutzung im Außenbereich. Die gepflegte Immobilie wurde 2023 umfassend saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass sich alle Räume und die Haustechnik auf aktuellem Stand präsentieren. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine angenehme und effiziente Wärmeversorgung im gesamten Haus.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet das Einfamilienhaus flexible Raumoptionen. Fünf separate Schlafzimmer ermöglichen sowohl größere Familien als auch Paaren mit Bedarf an Homeoffice- oder Gästezimmern ein angenehmes Wohngefühl. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für den nötigen Komfort im Alltag. Dank des durchdachten Raumangebots eignen sich die Räume für unterschiedliche Verwendungen – ganz gleich, ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum.

Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in allen Bereichen des Hauses wider. Neben einer modernen Heizungsanlage wurden im Zuge der Sanierung weitere Elemente modernisiert, um Energieeffizienz, Wohnkomfort und Sicherheit nach aktuellen Standards zu gewährleisten. Das Haus bietet so eine zeitgemäße Wohnqualität und überzeugt durch seine klare, wertige Architektur.

Das großzügige Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten für die Gestaltung der Außenfläche. Ob als Spielfläche, Rückzugsort im Grünen oder für gesellige Zusammenkünfte – hier findet jeder seinen Platz. Die ruhige und angenehm gewachsene Umgebung trägt zum Wohlbefinden bei und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Durch die umfassende und qualitätsbewusste Sanierung ist dieses Einfamilienhaus bestens für die Zukunft gerüstet. Potenzielle Käufer profitieren von einem modernen, energieeffizienten und gepflegten Wohnumfeld, das viele Jahre Freude bereiten kann. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und einem weitläufigen Grundstück macht das Haus zu einer attraktiven Option für

anspruchsvolle Interessenten.

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben und weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort vom Zustand und der Qualität dieses Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Alles zum Standort

Inmitten der sogenannten "Fränkischen Toskana", am Fuße des Stammbergs, liegt der zur Gemeinde Litzendorf zählende Ortsteil Schammelsdorf (ca. 791 Einwohner).
In der Ortsmitte gibt es eine kleine Betkapelle aus dem 18. Jahrhundert. Zwei Gaststätten, jeweils mit Biergarten, bieten Einheimischen und Urlaubern kulinarische Köstlichkeiten in schönem Ambiente.
Die Gemeinde Litzendorf liegt ca. 10 km östlich von Bamberg, landschaftlich malerisch eingebunden im reizvollen Ellerntal.
Den rund 6.000 Einwohnern bietet sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schule, Kindertagesstätte, Allgemeinärzten, Zahnarzt, Apotheke sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Eine abwechslungseiche Freizeitgestaltung bietet das Zentrum der Fränkischen Toskana. Die Umgebung ist von unzähligen Rad-, Mountainbike- und Wanderwegen, großen Waldgebieten und imposanten Aussichtspunkten geprägt. Drei Skulpturenwege laden - nicht nur Freunde moderner Kunst - zu Spaziergängen ein.
Eine günstige Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben:
Mit dem Auto ist das Zentrum der Weltkulturerbestadt Bamberg mit seiner historischen Altstadt und seinem reichhaltigen Kultur- und Veranstaltungsangebot in ca. 15 Minuten bequem zu erreichen. Die Autobahnen A73 Nürnberg-Suhl (Frankenschnellweg) und A 70 Schweinfurt- Bayreuth sind nur wenige Kilometer entfernt. Die Entfernung zum Flughafen Nürnberg beträgt 60 km.

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26161092 - 96123 Litzendorf / Schammelsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com