

**96123 Litzendorf****Liebevoll modernisiertes Wohnhaus  
mit großzügiger Architektur und Panoramablick****1.150.000 €**

Kaufpreis

**316,3 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1092 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	316,3 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	102,2 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	418,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.092 m <sup>2</sup>
Zimmer	10

**Zustand**

Baujahr	1986
---------	------

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.150.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1986
----------------	------

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	nach
--------------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Komfort ...

ein schönes Anwesen mit liebevollem Ambiente ...  
und dem Gefühl mit der Natur zu leben ...  
Hier werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen ...  
einfach, ein kleines Paradies ...

Es ist ideal geeignet für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder auch als Kombination Wohnung und Büro unter einem Dach.

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...  
ein Architektur Erlebnis mit einem durchdachten Grundriss  
losgelöst von der üblichen Gesetzmäßigkeit verbunden mit sorgfältig ausgearbeiteten, ästhetischen Detaillösungen  
dies schafft für Sie eine einmalige Wohnqualität und Wertsicherheit

dazu die Lage und der schöne Garten  
Sie können es sich aussuchen, ob Sie von den Terrassen, oder von den großzügigen Wohnbereichen ein einmalig schönes Sichterlebnis genießen möchten

Das Anwesen wurde seit dem Jahr 2006 fortlaufend und äußerst liebevoll sowie aufwändig modernisiert.

Somit präsentiert sich das Anwesen in einem sehr guten Zustand.

Dieses Haus kann man nicht richtig beschreiben - man muss es gesehen haben !

Hier der Versuch einen kleinen Vorgeschmack zu liefern ...

Erdgeschoss mit exklusiven Böden aus großformatigen Feinsteinzeug in Holzdielenoptik, jede Fliese ist individuell gefertigt und ein Unikat  
zwei geräumige rundumlaufende Küchen  
zwei exklusive Bäder mit großformatigen Fliesen, Natursteinen und maßgeschneiderten großen Kabinen, eine mit integriertem Dampfbad  
große, voll überdachte Terrasse im Untergeschoss mit Zugang zum Garten, teilweise wintergartenähnlich eingefasst  
große Dachterrasse im Erdgeschoss, Zugang über raumhohe Panorama-Schiebetür  
große voll überdachte Loggia im Obergeschoss  
Panorama-Dachflächenfenster im Dachgeschoss  
Wohnräume teilweise mit Fußbodenheizung (ca. 98,9 m<sup>2</sup>)  
Sanierung der Außenfenster und -türen, überwiegend in Dreifachverglasung mit warmer Kante sowie Insektenschutzgitter  
umfangreiche Dämmung der Gebäudehülle (unterste Geschossdecke, Außenwände beider Untergeschosse, Dachflächen der Wohnräume).  
Heizung und Warmwasserbereitung mit Biomasse (Holzpellets) und Solarthermie (ca. 15 m<sup>2</sup>); durch den ausschließlichen Einsatz erneuerbarer Energien liegt der Primärenergieverbrauch des Gebäudes mit 16,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) im Bereich A+  
Wasserenthärtungsanlage  
großzügige Einzelgarage (ca. 6 m x 3,9 m) mit Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen (11 KW)  
schneller Internet-Zugang verfügbar (Super Vectoring, 175 Mbit/sec )

Weitere Angaben mit Bildergalerie erhalten Sie gerne auf Anfrage ...



## Lage

---

im Landkreis Bamberg  
im landschaftlich reizvollen Ellertal  
in der "Fränkischen Toskana"  
am Fuße des Fränkischen Jura  
östlich von Bamberg  
ca. 6 km zur A 73

in schöner Hanglage mit Panoramablick -  
ruhige Anliegerstraße

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 28. 05. 2025 mit folgenden Angaben: Endenergieverbrauch 84,7 kWh, Baujahr Gebäude 1986, Baujahr Wärmeerzeuger 2024, C







































