

Buttenheim

# Exklusives Design Herrenhaus/ Villa im Bestzustand mit Weitblick

Objektnummer: 24161023



KAUFPREIS: 2.140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161023	Kaufpreis	2.140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>	Haus	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,10 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2001		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	51.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.08.2032	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		



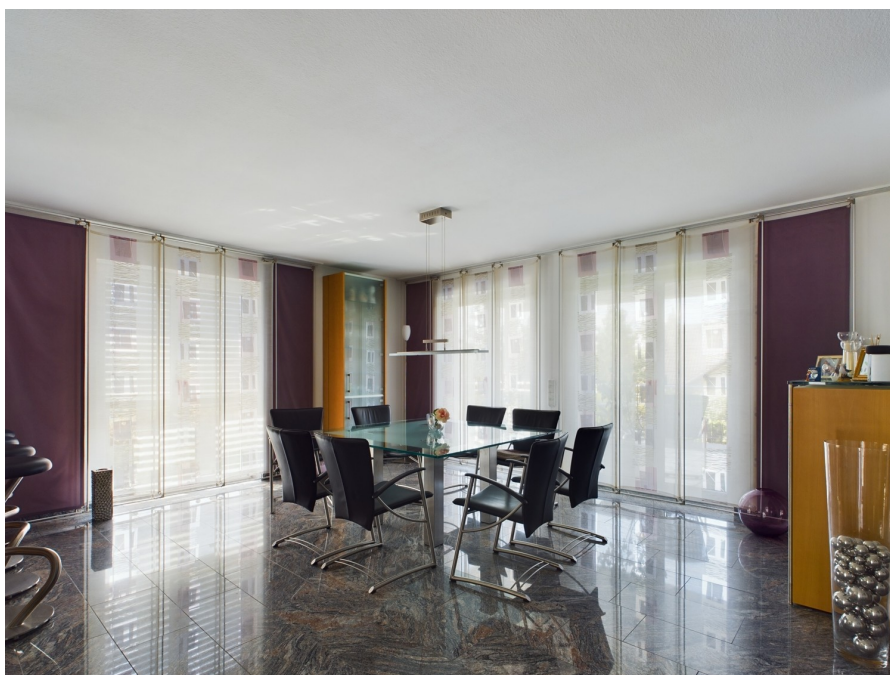
Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Ein erster Eindruck

Exklusives Design Herrenhaus/ Villa im Bestzustand mit Weitblick. Diese gepflegte Immobilie in sehr ruhiger Lage bietet auf ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse. Das großzügige Herrenhaus/Villa mit einer Grundstücksfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2001 erbaut und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Im Jahr 2022 wurde eine hochmoderne Wärmepumpe installiert, die für eine effiziente Beheizung sorgt. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 3 Badezimmer sowie ein großzügiges Büro. Die Ausstattungsqualität ist luxuriös und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Zwei Balkone und Terrassen ermöglichen es den Bewohnern, die herrliche Umgebung zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Lassen Sie sich überraschen von dieser außergewöhnlichen Immobilie, ein Wohntraum mit Aussicht. Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und genügend Platz für eine Familie oder ein Paar, das viel Raum schätzt. Die Immobilie besticht durch ihre helle und offene Gestaltung, die ein modernes Wohnambiente schafft. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Ausblick auf den gepflegten Garten. Die Lage des Herrenhauses ist ruhig und dennoch zentral gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre geräumige und moderne Ausstattung, den gepflegten Zustand und die ruhige Lage. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses charmanten Herrenhauses/ Villa persönlich zu überzeugen.



Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Ausstattung und Details

Das Herrenhaus besticht durch eine überaus großzügige Architektur mit guter Raumaufteilung und bietet vielfache Nutzung.

Egal ob zu Zweit, als Geschäftshaus oder mit größerer Familie, das Haus bietet genügend Platz mit vielen bemerkenswerten Details und Lösungen.

Von außen unscheinbar, in unverbaubarer Lage mit schöner Gartenanlage, jedoch in höchster Qualität gebaut präsentiert sich neuwertig.

Die Ausstattung und Möblierung ist luxuriös und besticht im Detail. Alle Einbauten, Küche, Ankleidezimmer sind individuell vom Schreiner hergestellt worden und in höchster Qualität ausgeführt. Die Haustechnik, Bäder und Ausstattung ist zeitgemäß und luxuriös. Insgesamt wurden ohne Rücksicht auf die Kosten alles in höchster Qualität errichtet und in Stand gehalten.

Das Erdgeschoß, die Treppe sind überaus geschmackvoll mit Granitboden ausgestattet, das Obergeschoß mit Teppichböden. Die Bäder sind großzügig und sehr gut ausgestattet.

Die Garage ist überaus großzügig und bietet Stauraum für allerlei Sportgeräte, zusätzlich ist ein direkter Zugang von der Garage ins Haus vorhanden.

Das Haus steht so wie es sich präsentiert optional mit der geschmackvollen Einrichtung aus Design Möbel zum Verkauf.

Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Alles zum Standort

Markt Buttenheim, am Rande des Regnitztales liegende, 1118 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnte Buttenheim liegt eingebettet zwischen zahlreichen Rad- und Wanderwegen am „Tor zur fränkischen Schweiz“ und zählt rund 3.700 Einwohner. Wirtschaftsstandort „Mischpult und Maßkrug – Innovation und Tradition“ ist die wohl treffendste Beschreibung für den fränkischen Wirtschaftsstandort Markt Buttenheim mit seinen neun Ortsteilen. Traditionelle Wirtschaftsschwerpunkte wie das Brauereiwesen und die überregional bekannte Gastronomie profitieren wie die mehr als 300 Gewerbetreibenden vom verstärkten Trend zu einem High-Tech Standort. Zahlreiche renommierte Gewerbe- und Industrieunternehmen haben sich bereits für den Wirtschaftsstandort Buttenheim entschieden. Infrastruktur Buttenheim liegt verkehrsgünstig direkt an der Bundesautobahn A 73 mit eigener Anschlussstelle sowie an der Bahnlinie Bamberg-Nürnberg mit eigenem Bahnhof und dennoch mitten im Herzen der Natur. Sehenswertes Hier bietet sich Gelegenheit zu ausgedehnten Wanderungen, Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten. Weithin bekannt sind die fränkischen Kirchweihfeste in allen Gemeindeteilen, der traditionsreiche Georgiritt, der Georgenmarkt sowie weitere gesellschaftliche Publikumsmagnete. Lassen Sie sich von unseren drei Brauereien, sechs fränkischen Biergärten und acht Gastwirtschaften kulinarisch verwöhnen und runden Sie Ihren Aufenthalt in Buttenheim mit einem Besuch im Levi-Strauss-Museum ab: Das in den Ursprüngen bereits im Jahr 1687 errichtete Geburtshaus des Jeans-Erfinders Levi Strauss wurde vorbildlich renoviert und beherbergt heute das international prämierte Museum Levi-Strauss-Geburtshaus. Ob kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen, Sportmöglichkeiten oder reges Vereinsleben – für Gäste und Bürger, die auf abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie Wert legen, bietet der Markt Buttenheim ein facettenreiches Angebot.

Objektnummer: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 51.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 Bamberg  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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