

Buttenheim

# Exklusives Design Herrenhaus/ Villa im Bestzustand mit Weitblick

Property ID: 24161023



PURCHASE PRICE: 2.140.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.400 m<sup>2</sup>

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## At a glance

Property ID	24161023	Purchase Price	2.140.000 EUR
Living Space	ca. 340 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,10 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Like new
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2001		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	51.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.08.2032	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## The property



Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## The property



Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## The property



Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## The property





Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## The property



Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## A first impression

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.

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Details of amenities

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.

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## All about the location

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.

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Other information

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.

Property ID: 24161023 - 96155 Buttenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)