

Buttenheim

# Villa mit Aussicht im Grünen 15km von Bamberg

???????? ?????: 25161034



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

???? ?????: 1.555.000 EUR • ?????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ?????: 10 • ?????? ??: 1.400 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ??? ??????

|                                 |                       |                      |                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????              | 25161034              | ????? ???????        | 1.555.000 EUR                                                                         |
| ???????????                     | ca. 240 m²            | ?????                | ?????                                                                                 |
| ????? ???????                   | ?????????????? ?????? | ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 2,50 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                       | 10                    |                      |                                                                                       |
| ????????????? ???<br>?????????? | 3                     |                      |                                                                                       |
| ??????????                      | 3                     | ????? ?????????????? | 2022                                                                                  |
| ????? ?????????????             | 2003                  | ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????? ?????????????            | 2 x ???????           | ?????????????        |                                                                                       |
|                                 |                       | ???????????????????? | ca. 100 m²                                                                            |
|                                 |                       | ??????               |                                                                                       |
|                                 |                       | ???????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

????????????? ???????????

|                                                    |                                          |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>????????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????????????????<br>????????????        | ??????<br>?????????????<br>????????????                                       | 51.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.08.2032                               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | A             |
| ????? ???????????                                  | ???????? ?????????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2002          |

??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????



???????? ?????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ???????



??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????



??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????



??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????



???????? ?????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ???????



??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????



??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????



???????? ?????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ???????



??????? ?????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

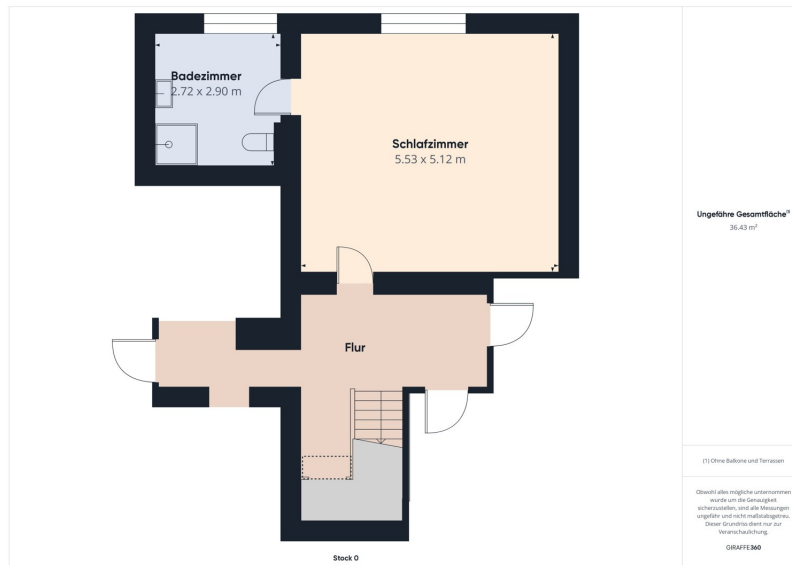
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ???, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

??? ?????? ???????????

Exklusive Villa im Grünen.

Diese sehr gepflegte, imposante und perfekt gebaute Immobilie, liegt in ruhiger Lage in einem Wohngebiet und bietet auf ca. 340 m<sup>2</sup> Wohn- und Wirtschaftsfläche genügend Platz für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 2/3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer sowie ein sehr großzügiger Bürobereich das sich multifunktionell nutzen lässt.

Die Ausstattungsqualität ist luxuriös, die Bäder mit Whirlpool, stufenlose Duschen, hochwertige Armaturen und überaus hochwertigen Bodenbelägen.

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Zwei Balkone und eine sehr großzügige, nicht einsehbare Terrasse ermöglichen es den Bewohnern die herrliche Umgebung zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Im Jahr 2022 wurde das Haus modernisiert und eine hochmoderne Wärmepumpe installiert, die für eine effiziente Beheizung sorgt.

Die großzügige Villa mit einer Grundstücksfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2003 erbaut und befindet sich am Ortsrand mit herrlichem unverbaubarem Blick in Grünen.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre geräumige, luxuriöse und moderne Ausstattung, den gepflegten Zustand und die ruhige Lage.

Eine Besichtigung lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses charmanten Villa persönlich zu überzeugen.

Lassen Sie sich überraschen von dieser außergewöhnlichen Immobilie, ein Wohntraum mit Aussicht.

??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

## ??????????????? ??? ????????

Die Villa besticht durch eine überaus großzügige Architektur mit guter Raumaufteilung und bietet vielfache Nutzung als Wohnhaus oder Wohn- und Geschäftshaus. Von außen unscheinbar, in unverbaubarer Lage mit schöner Terrassen- und Gartenanlage, jedoch in höchster Qualität gebaut in einem nahezu neuwertigen Zustand. 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, die Immobilie in höchster Qualität errichtet und in Stand gehalten. Der Eingang unscheinbar, jedoch hoch funktional mit Gästebad, eingebauter Garderobe mit Zugang zur Doppelgarage und Abstellräumen eröffnet dem Besucher ein Aha Erlebnis. Das lichtdurchflutete Erdgeschoß ist überaus geschmackvoll ausgestattet mit einer großen und perfekt ausgestatteten offenen Küche, großzügiges Esszimmer mit direktem Zugang zum überdachten Balkon. Das offene großzügige Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse erlaubt zu jeder Jahreszeit das Anwesen zu genießen. Moderne Heiztechnik, Bus-gesteuerte Beleuchtungs- und Beschattungstechnik sind selbstverständlich. Das über eine offene Treppe erreichbare Obergeschoß ist mit Teppichboden belegt. Es befindet sich ein zweites Wohnzimmer, ein großzügiges Schlafzimmer und das überaus großzügige Bad mit direktem Zugang vom Schlafzimmer ist mit allem was das Herz begehrt ausgestattet und lichtdurchflutet. Die ebenerdige Dusche, Badewanne mit Whirlpool-Funktion und abgeteilte Toilette sind perfekt integriert. Weiterhin sind diverse Ankleidezimmer, Stauräume und ein multifunktionaler Raum, heute als Bürofläche genutzt vorhanden. Das Hanggeschoß, ebenfalls über die offene Treppe aus dem Erdgeschoß erreichbar hat ein sehr schönes Schlafzimmer mit Duschbad, eine kleine Küche sowie diverse Abstell- und Wirtschaftsräume. Die Doppelgarage ist ebenfalls überaus großzügig und bietet Stauraum für allerlei Sportgeräte, ist mit einer Montagegrube und Außenzugang zur Terrasse ausgestattet.

??????? ?????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25161034 - 96155 Buttenheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 51.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25161034 - 96155 Buttenheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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