

Buttenheim

Villa mit Aussicht im Grünen 15km von Bamberg

CODE DU BIEN: 25161034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.555.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.400 m²

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161034
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.555.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation finale d'énergie	51.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2032	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Une première impression

Exklusive Villa im Grünen. Diese sehr gepflegte, imposante und perfekt gebaute Immobilie, liegt in ruhiger Lage in einem Wohngebiet und bietet auf ca. 340 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 51.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25161034 - 96155 Buttenheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganx & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com