Staffelbach

Architektonisches Unikat mit privater Wellnessoase, Apartments und einzigartigem Nutzungskonzept

Objektnummer: 26161052



KAUFPREIS: 0 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 715 m²

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

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

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26161052
Zimmer	10
Baujahr	1968

Kaufpreis	Auf Anfrage
Gastgewerbe	Hotels
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 559 m²
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	16.10.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie

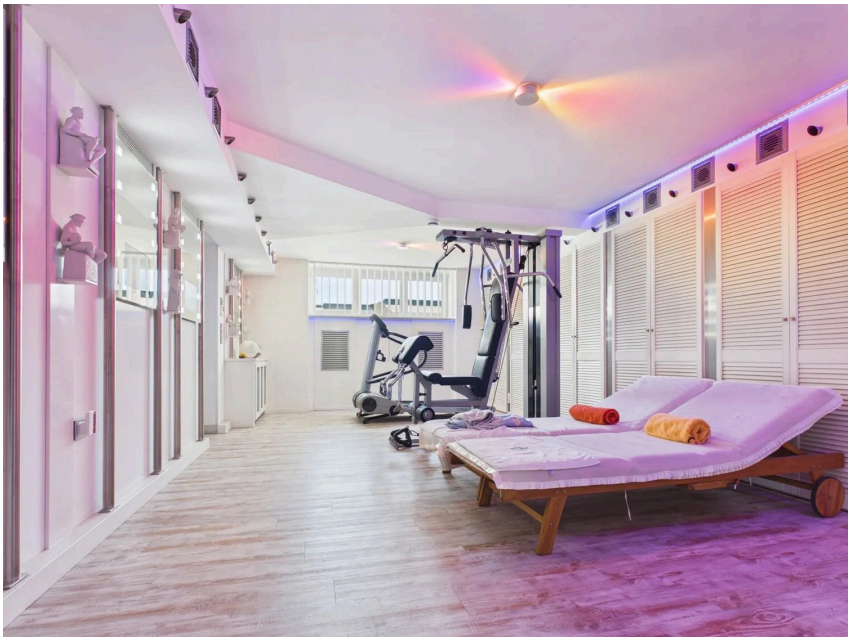




Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie

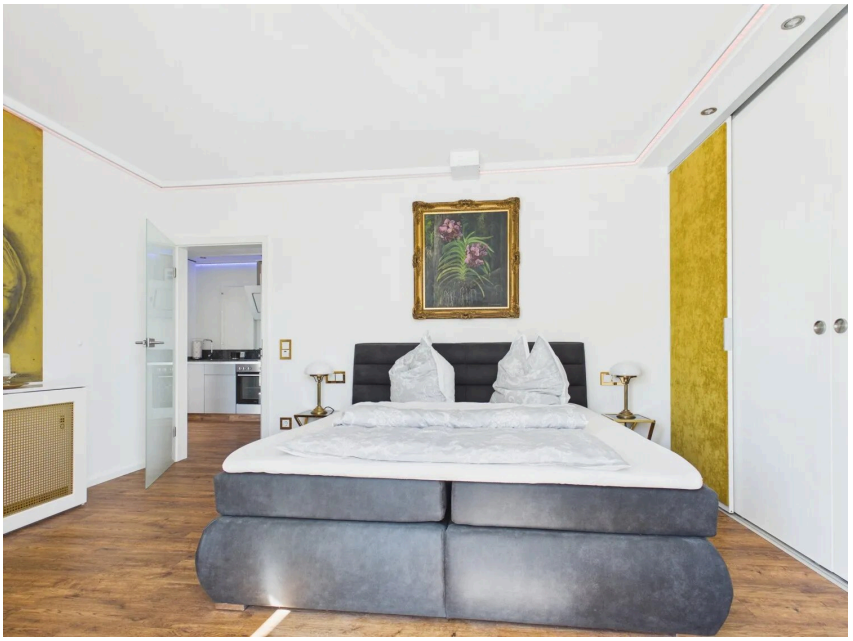




Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

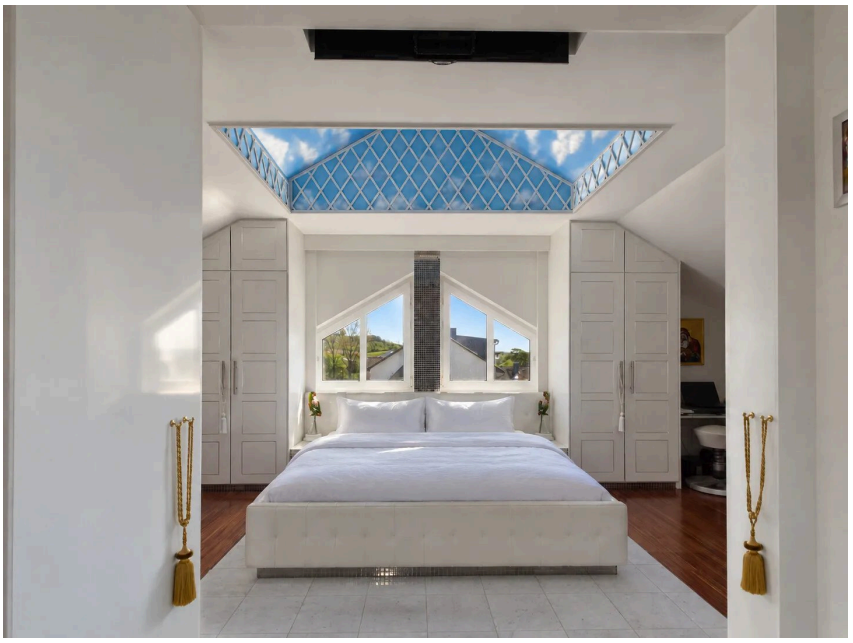
Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

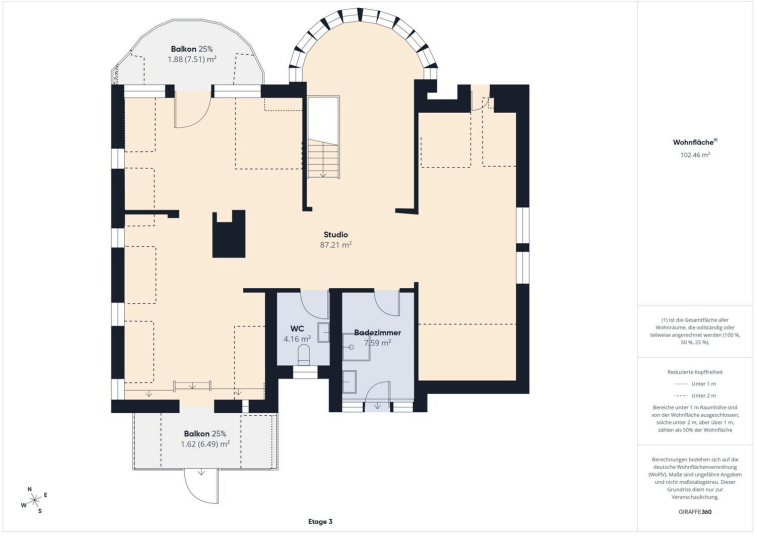
Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

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: 26161052 - 96173 Staffelbach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Hotel- und Wellnessanwesen vereint stilvolle Architektur, exklusives Ambiente und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der reizvollsten Regionen Oberfrankens. Auf einem ca. 715 m² großen Grundstück wurde die ursprünglich 1968 errichtete Immobilie kontinuierlich erweitert und umfassend modernisiert. Die Aufstockung im Jahr 1975, markante Erker- und Balkonanbauten im Jahr 2003 sowie die Erweiterung eines großzügigen Balkons im Jahr 2018 prägen den heutigen, äußerst gepflegten und repräsentativen Zustand.

Bereits die eindrucksvolle Außenansicht überzeugt mit markanten Erkern, großzügigen Fensterflächen und zahlreichen Balkonen, die für lichtdurchflutete Räume sorgen. Eine stilvoll gestaltete Zufahrt mit Rundweg, gepflegter Bepflanzung, Brunnenanlage und mehreren Stellplätzen rundet den hochwertigen Gesamteindruck harmonisch ab.

Im Inneren erwartet Sie ein geschmackvolles Ambiente, das klassische Eleganz mit modernem Komfort verbindet. Stuckdecken mit goldfarbenen Akzenten, edle Holzböden, kunstvolle Wandverzierungen und ein imposanter Kamin schaffen eine besondere Atmosphäre. Der großzügige Lounge- und Wintergartenbereich mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein und verleiht dem Anwesen gemeinsam mit ausgewählten Antiquitäten und Kunstobjekten seinen unverwechselbaren Charakter.

Das Anwesen wurde als exklusives Apartment- und Wellnesshaus konzipiert und verfügt über fünf individuell gestaltete Apartments sowie zehn flexibel nutzbare Zimmer. Zum Konzept gehören unter anderem das Apartment „Elisabeth“, die „Ludwigstube“, die Suite mit „Queen's Lounge“ sowie eine stilvolle Taverne. Drei Apartments sind bereits fertiggestellt beziehungsweise nahezu fertiggestellt, zwei weitere können nach den Vorstellungen des neuen Eigentümers ausgebaut werden und bieten zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Ein besonderes Highlight ist der rund 140 m² große Wellness- und Spa-Bereich im Untergeschoss. Er umfasst eine Infrarotkabine, eine Salzgrotte aus Himalaya-Salzstein, ein Naturstein-Dampfbad, mehrere Saunen sowie einen luxuriösen Massage-Whirlpool. Ergänzt wird das Angebot durch einen professionellen Massageraum, eine Spa-Lounge, einen Fitnessbereich und einen Ruhebereich mit Bibliothek. Großzügige Fensterfronten schaffen dabei eine helle und entspannte Atmosphäre.

Für Genießer stehen eine stilvolle Weinstube mit Bibliothek sowie ein separater Weinkeller mit beleuchteten Lagerplätzen zur Verfügung und machen die Immobilie zu einem besonderen Treffpunkt für Weinliebhaber und anspruchsvolle Gäste.

Auch die Außenanlagen überzeugen mit einer großzügigen Sonnenterrasse, einem

romantisch angelegten Garten mit Pavillon und gepflegten Grünflächen, die zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das harmonische Zusammenspiel aus Natur, Architektur und Wellness verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Ausstrahlung.

Die Immobilie eignet sich ideal als Boutique-Hotel, exklusives Apartmenthaus, Wellness- und Spa-Resort, Gesundheits- oder Retreat-Zentrum sowie für hochwertige Ferienvermietung. Ebenso bietet sie sich als repräsentatives Familiendomizil mit privatem Spa-Bereich an. Das bestehende Konzept in Verbindung mit dem weiteren Ausbaupotenzial eröffnet Investoren und Betreibern vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und erfolgreichen Weiterentwicklung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen und sich von ihrem einzigartigen Charme sowie ihren vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begeistern zu lassen.

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Ausstattung und Details

Allgemeine Objektmerkmale:
- Exklusives Apartment- und Wellnessanwesen mit fünf individuell konzipierten Apartments
- Ca. 375 m² Wohnfläche
- ca. 140 m² Wellness-, Fitness- und Gemeinschaftsflächen
- Hochwertig realisiertes Boutique- und Spa-Konzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Vollständig unterkellertes Gebäude
- Gepflegte Außenanlagen mit Brunnenanlage, Sonnenterrasse und mehreren Stellplätzen
- Ruhige Lage im Ortsteil Staffelbach/Oberhaid mit hervorragender Anbindung an Bamberg sowie die Autobahnen A70 und A73

Wellness- & Spa-Bereich:
- Exklusive Wellnesslandschaft mit ca. 140 m² Fläche
- Infrarotkabine
- Salarium beziehungsweise Salzgrotte aus Himalaya-Salzstein
- Hochwertiges Naturstein-Dampfbad
- Luxuriöser Massage-Whirlpool
- Professioneller Massageraum
- Stilvolle Spa-Lounge mit hochwertigem Ruhebereich
- Fitnessbereich für individuelle Trainingsmöglichkeiten
- Bibliothek und geschmackvoll gestalteter Aufenthaltsbereich

Apartments & Themenbereiche:
- Fünf individuell gestaltete Apartments
- Apartment „Elisabeth“
- Apartment „Ludwigstube“
- Suite mit „Queen's Lounge“
- Stilvolle Taverne als hochwertiger Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereich

Ausbaustand:
- Zwei Apartments vollständig fertiggestellt
- Eine Einheit nahezu fertiggestellt
- Zwei zusätzliche Apartments im Ausbau und individuell fertigstellbar
- Alle Apartments verfügen bzw. werden verfügen über: Küche, Schlafbereich und Badezimmer
- Hochwertige Objekt- und Ausstattungsqualität
- Teilweise exklusive Möblierung mit Antiquitäten und ausgewählten Kunstgegenständen

Außenbereich:
- Großzügige Sonnenterrasse

- Romantisch gestalteter Gartenbereich
- Stilvoller Pavillon
- Gepflegte Grünflächen
- Repräsentative Brunnenanlage
- Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück

Besondere Ausstattungsmerkmale:
- Hochwertige Wellnesslandschaft mit exklusiven Spa-Elementen
- Salzgrotte beziehungsweise Himalaya-Salarium
- Naturstein-Dampfbad und Infrarotkabine
- Massage-Whirlpool und professioneller Wellnessbereich
- Fitnessraum, Bibliothek und Spa-Lounge
- Hochwertige Materialien und stilvolle Innenausstattung
- Großzügige Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereiche

Lagevorteile:
- Ruhige Lage im Ortsteil Staffelbach/Oberhaid
- Nur ca. 15 km bis Bamberg
- Sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A70 und A73
- Attraktive Tourismus- und Erholungsregion Oberfranken
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die naturnahe Umgebung

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:
- Boutique-Hotel
- Wellness- und Spa-Resort
- Exklusives Apartmenthaus
- Gesundheits- und Retreat-Zentrum
- Hochwertige Ferienvermietung
- Seminar- und Erholungszentrum
- Privates Anwesen mit integriertem Wellnessbereich

Besonderes Entwicklungspotenzial:
- Bereits hochwertig umgesetztes Wellness- und Beherbergungskonzept
- Drei Apartments kurzfristig nutzbar
- Zwei weitere Apartments mit individuellem Gestaltungspotenzial und zusätzlichen Ertragsmöglichkeiten
- Attraktive Perspektive für Investoren, Hotelbetreiber oder Betreiber eines exklusiven Wellness- und Gesundheitskonzepts
- Kombination aus anspruchsvollem Wohnen, Erholung und nachhaltigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Staffelbach, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Oberhaid im Landkreis Bamberg. Als anerkannter Genussort verbindet Staffelbach fränkische Lebensart mit hoher Wohnqualität und einem naturnahen Umfeld. Die gewachsene Ortsstruktur, die reizvolle Landschaft und die ruhige Atmosphäre verleihen dem Standort einen besonderen Charakter und machen ihn zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen. Zahlreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege laden zu aktiver Erholung in der Natur ein und unterstreichen den hohen Freizeitwert der Region.

Trotz der ruhigen Lage ist eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegende Infrastruktur gewährleistet. Im nahegelegenen Oberhaid sowie in den angrenzenden Gemeinden befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken, die den täglichen Bedarf zuverlässig abdecken. Die UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und begeistert mit ihrer historischen Altstadt, einem vielfältigen Kulturangebot sowie einer ausgezeichneten Gastronomie.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort. Über die Bundesstraße B26 sowie die Autobahnen A70 und A73 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bamberg, Schweinfurt, Bayreuth, Coburg und Nürnberg. Der Bahnhof Oberhaid bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen und ergänzt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen, ohne auf die Vorzüge einer leistungsfähigen Infrastruktur verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26161052 - 96173 Staffelbach

Sonstige Angaben

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: 26161052 - 96173 Staffelbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com