Buttenheim

Zwei Häuser, drei Wohneinheiten – vielseitiges Zuhause für mehrere Generationen

Objektnummer: 26161084



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210.57 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 425 m²

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

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

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26161084
Wohnfläche	ca. 210.57 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	61.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

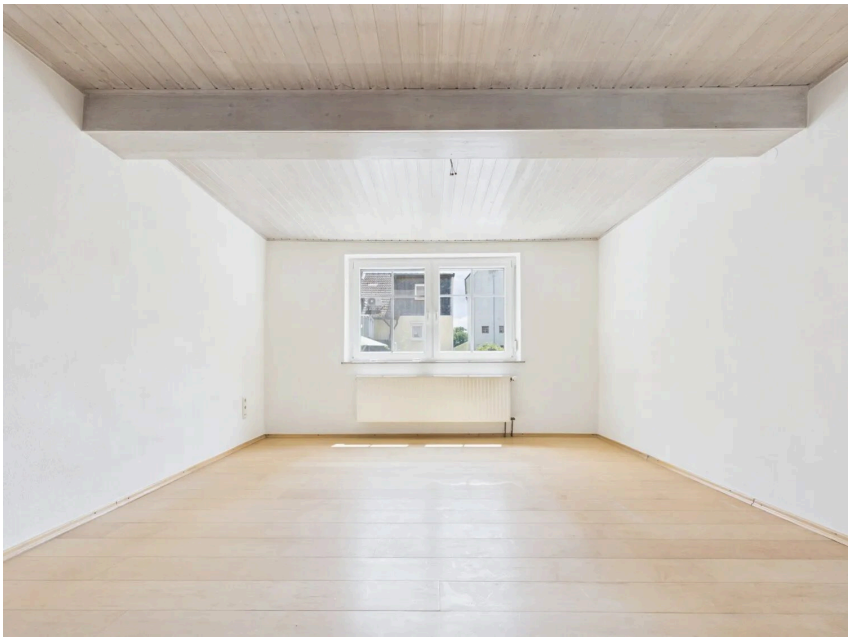
Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie

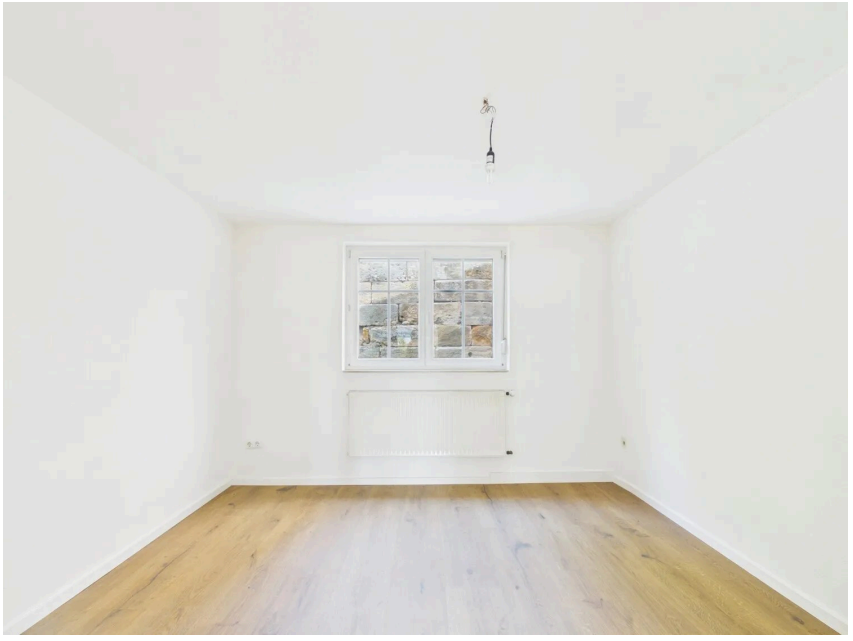




Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

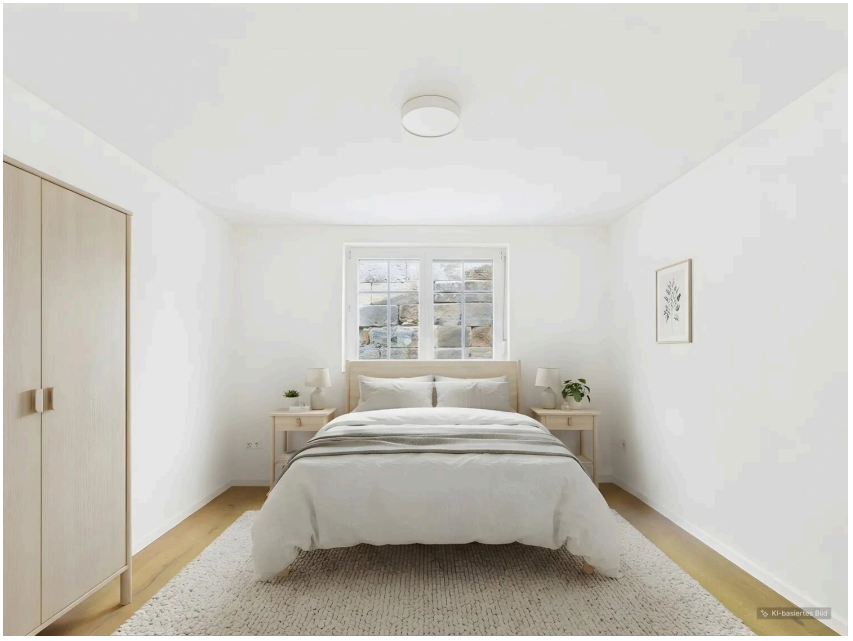
Die Immobilie

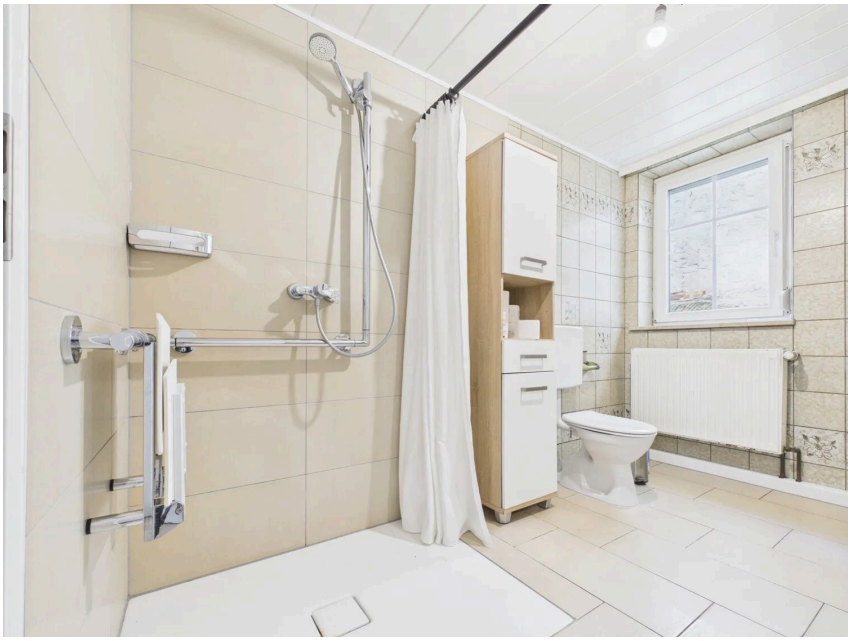




Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

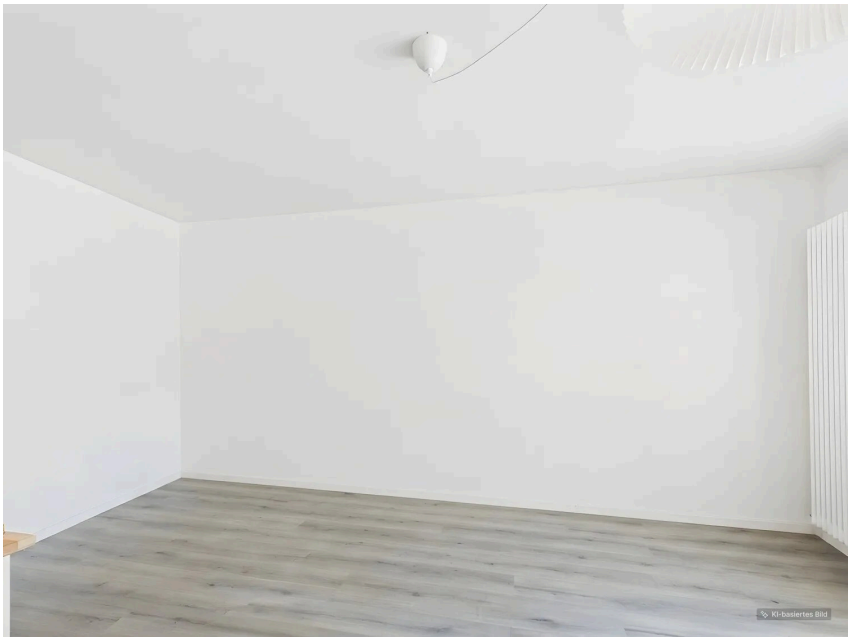
Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

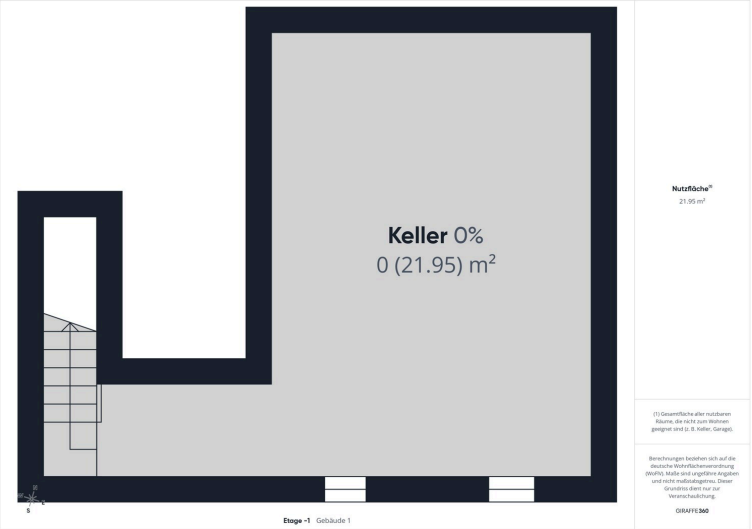
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0951 - 51 93 231 0

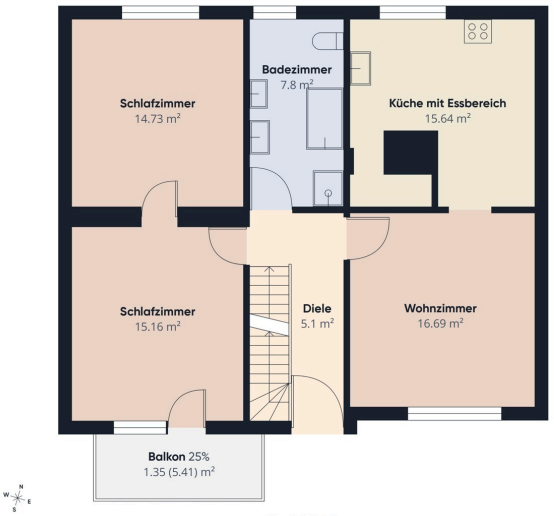
www.von-poll.com/bamberg

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Grundrisse







Etage 1 Gebäude 1

Wohnfläche[1]
76.47 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 2 Gebäude 1

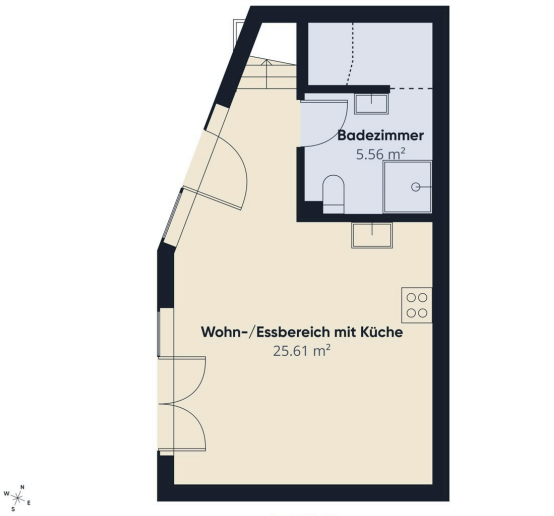
Nutzfläche[1]
83.08 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 2

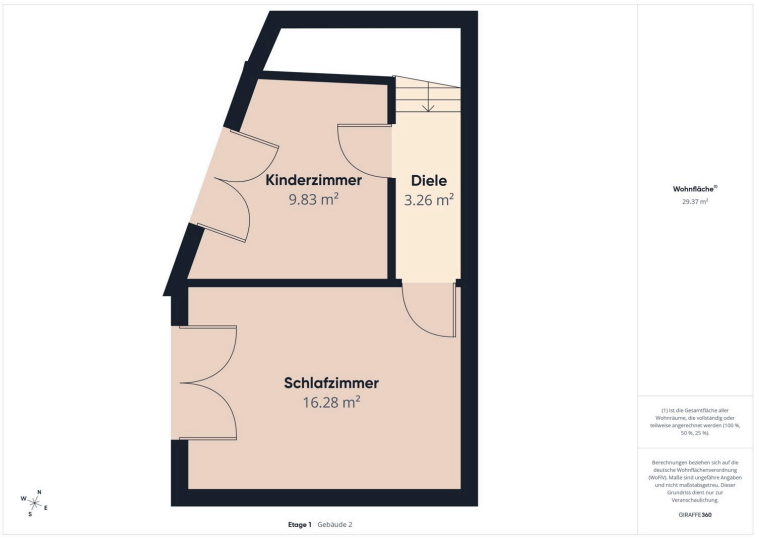
Wohnfläche[1]
31.17 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



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: 26161084 - 96155 Buttenheim

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1950 errichtete linke Haus umfasst zwei Wohnungen mit mehreren individuell nutzbaren Räumen. Die Wohnbereiche wirken hell und freundlich und sind durch große Fensterflächen sowie angenehme Raumhöhen geprägt. Helle Bodenbeläge unterstützen das freundliche und harmonische Erscheinungsbild.

Die Erdgeschosswohnung wurde in den vergangenen Jahren bereits in verschiedenen Bereichen modernisiert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß und gepflegt. Die Küche bietet Zugang zur Terrasse und schafft damit einen direkten Bezug zum Außenbereich. Die vorhandene Einbauküche ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über moderne Elektrogeräte sowie pflegeleichte Oberflächen.

Das Obergeschoss ist ebenfalls sehr gepflegt, weist jedoch noch den charakteristischen Ausstattungsstandard der früheren Baujahre auf. Dadurch bietet dieser Wohnbereich zugleich Potenzial für eine individuelle Modernisierung und persönliche Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Mehrere großzügig geschnittene Schlafzimmer mit zahlreichen Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zum Balkon mit Blick auf den Innenhof.

Zum linken Haus gehören zwei Badezimmer. Das modern ausgestattete Bad im Erdgeschoss umfasst eine bodengleiche Dusche, ein WC sowie ein Fenster für natürliche Belichtung. Das Wannenbad im Obergeschoss ist gepflegt und entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung noch einem älteren Standard.

Über den Wohnbereichen befindet sich zusätzlich ein Dachgeschoss. Dieses bietet zusätzliche Abstell- und Lagerfläche und eröffnet bei Bedarf die Möglichkeit, weiteren Wohn- oder Nutzraum zu schaffen. Damit besteht hier zusätzliches Potenzial für eine individuelle Erweiterung und Gestaltung.

Das im Jahr 2020 fertiggestellte rechte Haus umfasst eine moderne Wohneinheit, die sich über zwei Etagen erstreckt und derzeit ein attraktives Mietverhältnis bietet. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist der offen gestaltete Ess- und Wohnbereich, der ein großzügiges und modernes Raumgefühl vermittelt. Die angrenzende moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und schafft kurze Wege zwischen Kochen, Essen und Wohnen.

Die Wohneinheit verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein modernes Duschbad ergänzt das Raumangebot und bietet eine zeitgemäße Ausstattung. Besonders attraktiv ist zudem die zugehörige Terrasse, die den Wohnbereich um eine private Außenfläche erweitert und zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet.

Insgesamt verfügt das Gesamtobjekt über acht Zimmer, fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Kombination aus zwei Gebäudeteilen und drei eigenständigen Wohneinheiten eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch für ein individuelles Nutzungskonzept aus Eigennutzung und Vermietung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage und stellen Ihnen die Immobilie gerne im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins vor.

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Ausstattung und Details

3 Wohneinheiten:
- EG Wohnung Bestandshaus mit ca. 74 qm Wohnfläche
- OG Wohnung Bestandshaus mit ca. 76 qm Wohnfläche
- Wohnung Neubau mit ca. 61 qm Wohnfläche (derzeit vermietet)
- Terrasse
- Balkon
- Carport
- Scheune

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage in Buttenheim, einer beliebten Marktgemeinde zwischen Bamberg und Forchheim. Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die familienfreundliche Umgebung sowie die hohe Lebensqualität machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort oder in der näheren Umgebung. Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen unterstreichen die hohe Attraktivität des Standorts für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahe gelegene Autobahn A73 sind die Städte Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg schnell erreichbar. Zudem verfügt Buttenheim über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Bamberg und Nürnberg, wodurch auch Pendler von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren.

Für Erholung und Freizeit bietet die reizvolle Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Spazier- und Radwege, weitläufige Grünflächen sowie die landschaftlich attraktive Fränkische Schweiz befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die gute Infrastruktur und die ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte. Das Mehrfamilienhaus stellt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Investition mit langfristigem Wertentwicklungspotenzial dar.

Objektnummer: 26161084 - 96155 Buttenheim

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: 26161084 - 96155 Buttenheim

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