Buttenheim

Großzügiges Anwesen im Grünen

Objektnummer: 26161131



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1400 m^2

Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

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

Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26161131
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	51.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

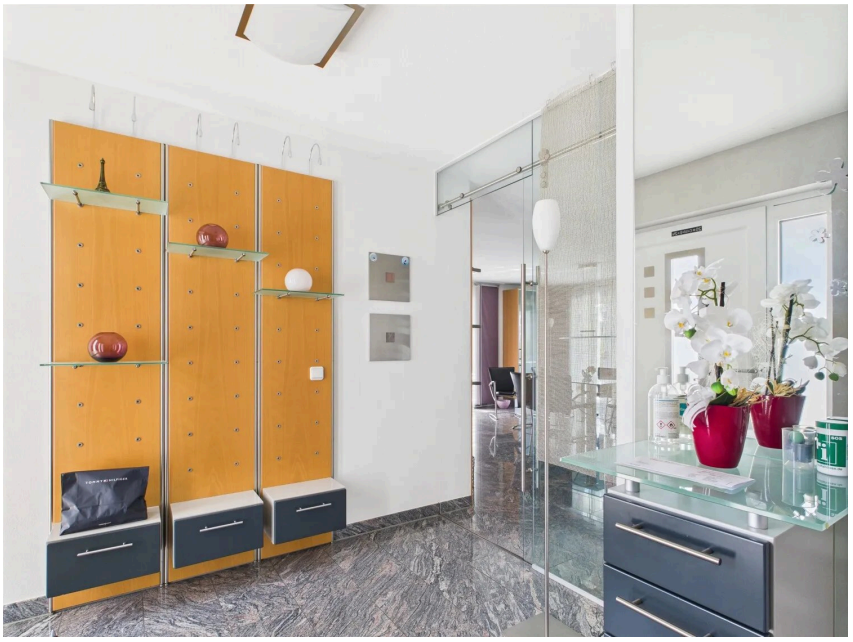
Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

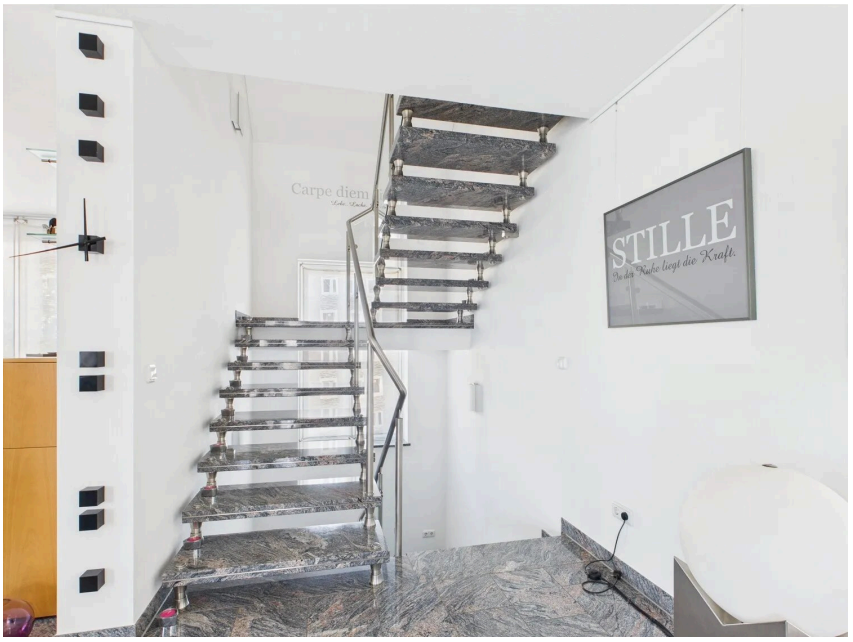
Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie

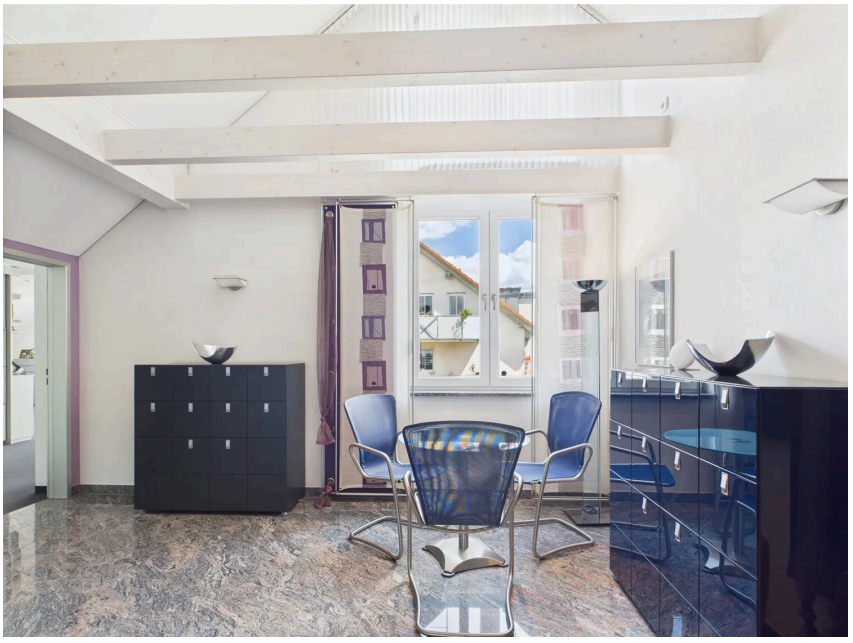




Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

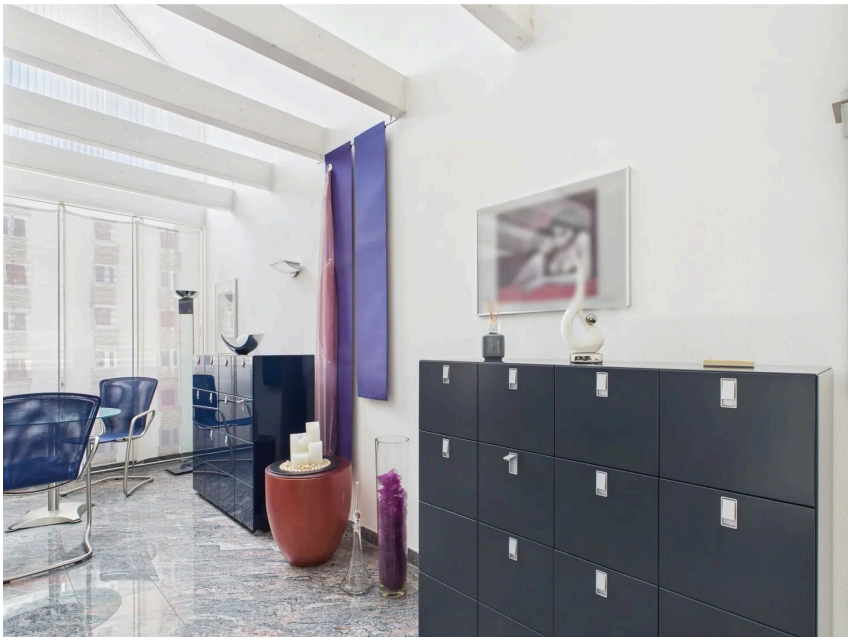
Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

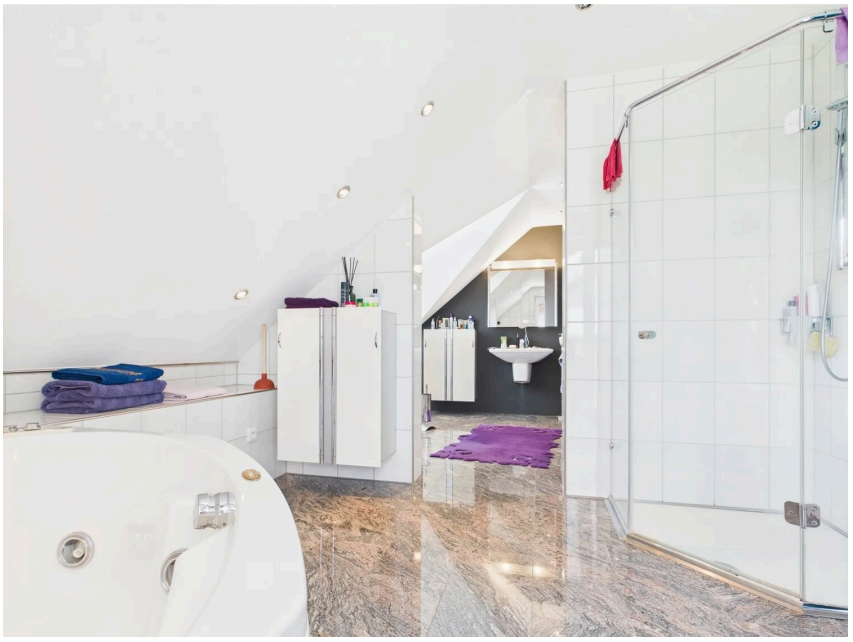
Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das Raum und Zeit großzügig ausdehnt, empfängt mit einer Souveränität, die sofort spürbar wird. Die zurückgesetzte Lage auf einem rund 1400 Quadratmeter großen Grundstück bietet Weite und Privatsphäre, das Gebäude selbst überzeugt mit etwa 340 Quadratmetern Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer. Das Licht wandert durch die Räume, bleibt an glatten Flächen hängen, dringt in die Winkel und bringt die Atmosphäre zur Geltung, die sich aus der Großzügigkeit der Proportionen und dem Zusammenspiel von Innen und Außen speist.

Im Erdgeschoss öffnet sich das Entrée zu einem Wohnbereich, der durch seine Offenheit und die Verbindung zur Terrasse beeindruckt. Drei Terrassen und Balkone schaffen an warmen Tagen nahtlose Übergänge ins Freie, erlauben Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein im letzten Licht des Tages. Die Küche, zentral gelegen, ist mehr als nur ein funktionaler Raum, sie wird zum Treffpunkt, an dem das Leben pulsiert, Gespräche entstehen, Alltägliches und Besonderes geteilt wird.

Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, die durch ihre Lage im Haus individuellen Rhythmus ermöglichen. Die Bäder, insgesamt drei, verbinden zeitgemäßen Komfort mit einem Gefühl von Großzügigkeit, das sich in der Materialwahl und dem Raumangebot widerspiegelt. Hier beginnt der Tag mit einem Ausblick ins Grüne, hier klingt er in wohltuender Stille aus.

Die Dimensionen des Hauses eröffnen Möglichkeiten, ohne sich aufzudrängen. Ob Arbeitszimmer, Bibliothek oder Atelier, das Raumangebot lässt persönliche Lebensentwürfe Realität werden. Das Grundstück rahmt das Haus mit gewachsener Bepflanzung und bietet Platz für Gartenfeste, Kinderspiele oder stille Stunden unter freiem Himmel. Jede Jahreszeit entfaltet hier ihren eigenen Reiz, vom ersten Grün bis zu den langen Abenden im Spätsommer.

Dieses Haus bleibt nicht auf Distanz, sondern öffnet sich seinen Bewohnern mit einer Selbstverständlichkeit, die Geborgenheit schafft. Hier entstehen Erinnerungen, die bleiben. Ein Ort, an dem der Alltag seinen eigenen Rhythmus findet, nah an der Natur, mitten im Leben.

Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Ausstattung und Details

Das gesamte Haus verfügt über eine gute Dämmung, sehr effiziente Heizungsanlage mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe (A+), die Beschattung der großzügigen Fenster ist durch Raffstoren und zusätzlichen elektrische Jalousien gewährleistet. Das Haus, Haustechnik ist überaus gepflegt, wird regelmäßig gewartet und ist nahezu neuwertig. Viele kleine Details, der gute Zuschnitt der Räume, die Großzügigkeit und das Raumgefühl, die moderne Technik und Heizungsanlage sprechen für dieses außergewöhnliche Haus.

Objektnummer: 26161131 - 96155 Buttenheim

Alles zum Standort

Das Anwesen ist in Buttenheims bester 1a Lage, hoch gelegen mit Fernblick und sehr guter Anbindung in einem ruhigen Wohngebiet.

Buttenheim ist eingebettet zwischen zahlreichen Rad- und Wanderwegen am „Tor zur fränkischen Schweiz“, in idyllischer und ruhiger Lage gelegen.

In nur wenigen Fahr- oder Gehminuten erreichen sie den Ortskern der Gemeinde mit den beiden Brauereien und Gaststätten, Schulen und Kindergärten. Weiterhin finden Sie in Buttenheim eine große Auswahl von Supermärkten und kleinen Läden für den täglichen Gebrauch.

Nicht nur die sehr gute Infrastruktur sondern auch eine perfekte Verkehrsanbindung spricht für den Ort.

Ein eigener Autobahnanschluss an die Bundesautobahn A 73 sorgt für schnelle Anbindung an die fränkischen Zentren. Der Bahnhof Buttenheim befindet sich an der Hauptstrecke Nürnberg - Bamberg.

Objektnummer: 26161131 - 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