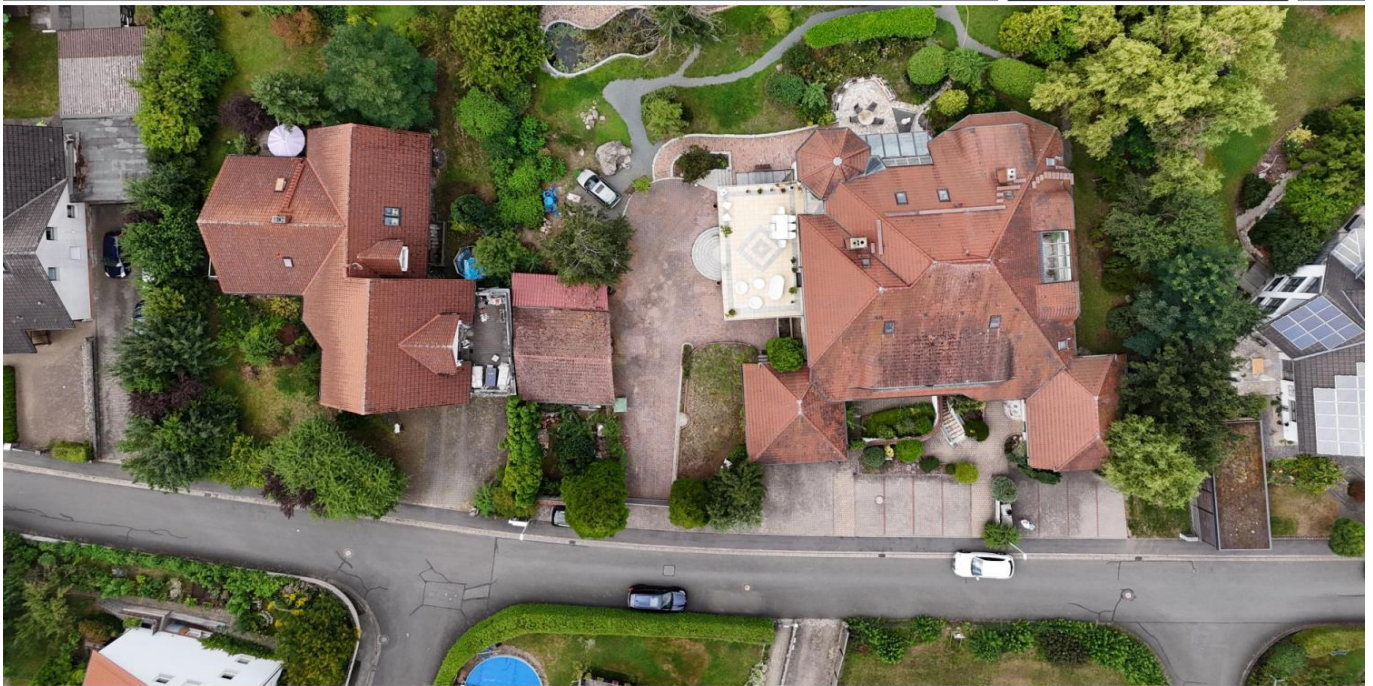


Buttenheim

# Arbeiten und Wohnen, großzügige luxuriöse Villa, Wohn- und Geschäftshaus zur Selbstnutzung oder Renditeobjekt

Objektnummer: 24161033



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

KAUFPREIS: 2.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1.330 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 45 • GRUNDSTÜCK: 2.736 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

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

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Auf einen Blick

|              |                            |                            |                                                                           |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24161033                   | Kaufpreis                  | 2.400.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 1.330 m <sup>2</sup>   | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,10 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Walmdach                   |                            |                                                                           |
| Zimmer       | 45                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 6                          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1989                       | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 11 x Freiplatz, 4 x Garage | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                            | Vermietbare Fläche         | ca. 1330 m <sup>2</sup>                                                   |
|              |                            | Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 61.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.12.2032       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1989          |

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Ein erster Eindruck

Großzügiges luxuriöses Wohn- und Geschäftshaus, Ärztehaus als Renditeobjekt.

Das vollständig in 2022 renovierte Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine gehobene Ausstattung und bietet auf insgesamt 45 Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Ärztehaus, Geschäftshaus oder auch als Niederlassung für eine Firma.

Das Haus wird im Moment als Wohn- und Ärztehaus mit Arztpraxis, Massagepraxis vom Inhaber genutzt und betrieben.

Das Objekt bietet sich für medizinische Dienstleister, für eine große Arztpraxis oder Medizinisches Fachzentrum an.

Die großzügigen Wellnessbereiche mit Schwimmbad und Sauna lassen sich auch sehr gut in eine ambulante Rehaeinrichtung, kombiniert mit den Massage- und Physioräumen nutzen.

Der großzügige Wirtschaftshof wiederum ermöglicht zusätzlich auch einen Firmensitz zu integrieren mit großzügigen Besprech- und Konferenzräumen.

Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in hochwertigen Materialien und modernen Einrichtungen wieder. Die Immobilie eignet sich sowohl als Wohnhaus mit 4 bis 6 Wohneinheiten, als Gewerbeimmobilie und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück erlaubt verschiedene Aktivitäten im Freien zu genießen und bietet genügend Platz für Parkmöglichkeiten.

Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung und bietet eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie an Schnellstraßen und Zugverkehr.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Wohn- und Geschäftsflächen, die hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer interessanten Option für potenzielle Käufer, die auf der Suche nach einem vielseitigen und modernen Gebäude sind.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Ausstattung und Details

Das Haus hat mehrere Eingänge, so dass sich die Wohnbereiche komplett von den Mietbereichen abgrenzen lässt zur Wahrung der Privatsphäre.

Die Wohnräume sind überaus geschmackvoll und sehr hochwertig, mit offener Küche mit Esszimmer, Kachelofen, Terrassenzugang ausgestattet.

Das Wohnzimmer ist überaus großzügig und hell, hat einen offenen Kamin, Leseecke und sehr viel Platz für Sitzmöbel. Weiterhin sind sehr hochwertige Einbauten vom Schreiner individuell angefertigt eingefügt.

Es gibt zusätzliche Stauräume, Gästezimmer, Gästetoilette und multifunktionale Räume.

Im Obergeschoß, erreichbar über eine wundervolle Holztreppe befinden sich Schlafräume, Homeoffice, Bäder und Abstellräume. Balkone und Wintergarten.

Die Miet- und Geschäftsbereiche sind über separate Zugänge erreichbar und lassen sich als Arztpraxen, Wohnräume oder Gewerberäume nutzen.

Auch die im Untergeschoß liegenden Wellnessbereiche mit Schwimmbad, Sauna, Ruheräume und Außenterrassen sind geschmackvoll integriert und ebenfalls separat zugänglich.

Die verbaute Technik ist sehr hochwertig mit Luftentfeuchtung, Fußbodenheizung, Wasseraufbereitung und bestens gewartet.

Zusätzliche Räume für Veranstaltungen, Partys oder Meetingräume runden das Bild ab.

Die Außenanlagen sind gepflegt, ein Wasserfall mit Bachlauf aus eigener Quelle laden zum entspannen in der Natur ein. Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend mit eingewachsenem Garten.

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.12.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 61.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24161033 - 96155 Buttenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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