

Buttenheim

# Villa de luxe spacieuse et fonctionnelle, immeuble résidentiel et commercial pour usage personnel ou investissement immobilier

**CODE DU BIEN: 24161033**



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRIX D'ACHAT: 2.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 45 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.736 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

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

**CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24161033	Prix d'achat	2.400.000 EUR
Surface habitable	ca. 1.330 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,10 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	Toit en pavillon	Modernisation / Rénovation	2022
Pièces	45	État de la propriété	Entièrement rénové
Salles de bains	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1989	Espace locatif	ca. 1330 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	11 x surface libre, 4 x Garage	Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	06.12.2032	Consommation finale d'énergie	61.10 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



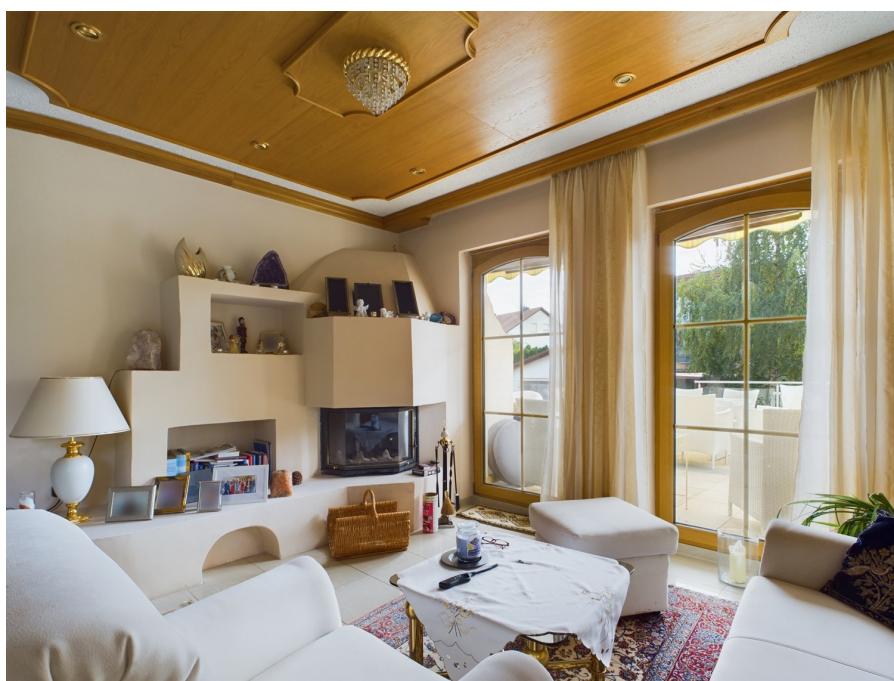
CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



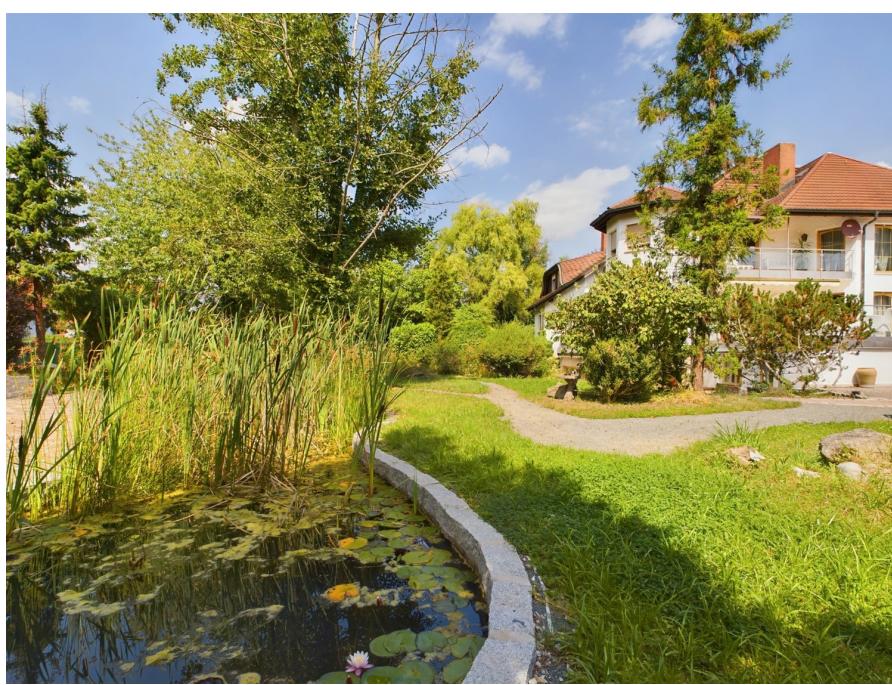
CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



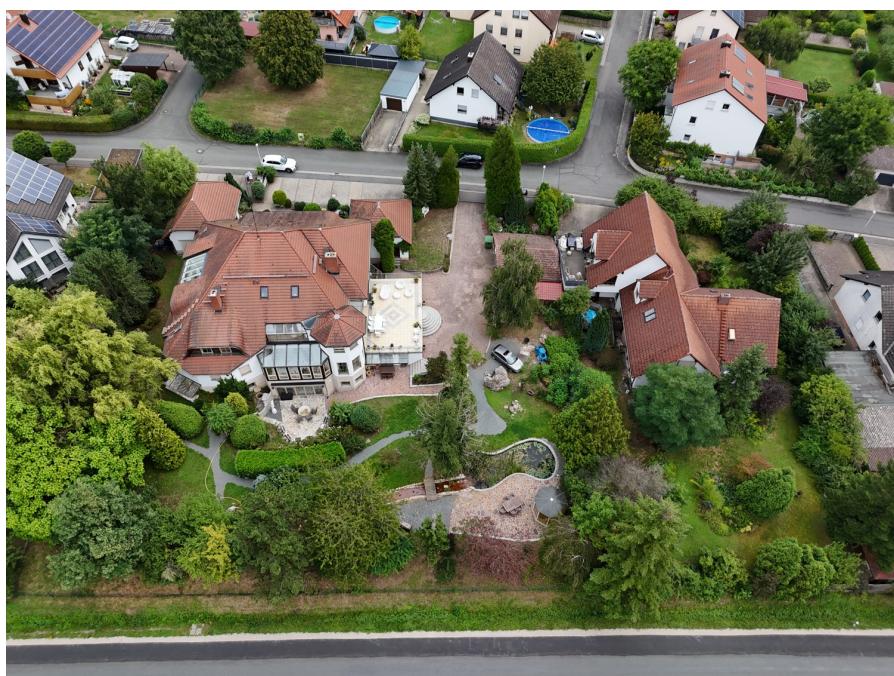
CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24161033 - 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](http://www.von-poll.com/bamberg)

CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim**

## Une première impression

Großzügliches 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

**CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim**

## Détails des commodités

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, Lesecke 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 Arztpräxen, 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.

CODE DU BIEN: 24161033 - 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: 24161033 - 96155 Buttenheim**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24161033 - 96155 Buttenheim**

## Contact

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

Sophie Grohganz & 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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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