StadtLandHome
IMMOBILIEN

Ein Haus, viele Möglichkeiten. Ihr neues Kapitel in Buttenheim.

Objekt: FY157 • 96155 Buttenheim
449.000,00 €



StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	FY157
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 268 m^2
Nutzfläche	ca. 336 m^2
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 843 m^2
Anzahl sep. WC	4
PLZ	96155
Ort	Buttenheim

Kaufpreis	449.000,00 €
Außen-Provision	3,00 % (inkl. Mwst.)
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1972
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	196,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	14.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1972
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Beschreibung

Großzügiges Wohnen und viel Raum für eigene Ideen: Dieses Zweifamilienhaus in Buttenheim bietet mit zwei eigenständigen Wohneinheiten, Vollunterkellerung und flexibler Raumaufteilung vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das in den 1970er-Jahren errichtete Haus liegt auf einem Grundstück in Hanglage. Beide Wohnungen sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich separat zugänglich.

Die Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Diele, von welcher aus die Küche mit angrenzender Speisekammer, ein Gäste-WC sowie das Esszimmer und das Wohnzimmer erreichbar sind. Sowohl das Esszimmer als auch das Wohnzimmer verfügen über einen eigenen Zugang zum Balkon. Ein Rundbogen führt in den privaten Bereich der Wohnung mit einem geräumigen Schlafzimmer, zwei weiteren flexibel nutzbaren Zimmern, einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem zusätzlichen WC.

Eine Treppe im gemeinsamen Eingangsbereich führt zur Dachgeschosswohnung. Hier bilden der offene Wohn- und Essbereich und die angrenzende Küche den Mittelpunkt. Drei weitere Zimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein separates WC sowie eine Speisekammer bieten viel Platz. Holzvertäfelte Decken prägen den Charakter der Räume. Der Holzbalkon ist derzeit nicht nutzbar und müsste bei Bedarf vollständig erneuert werden.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss verfügt über ungewöhnlich hohe Decken und großzügige Nutzflächen. Dank der Hanglage ist perspektivisch auch eine Umgestaltung zu zusätzlichen Wohnräumen oder sogar einer weiteren Wohneinheit denkbar.

Der bestehende Modernisierungsbedarf eröffnet die Möglichkeit, Ausstattung, Grundrisse und energetischen Standard nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und das Haus in ein zeitgemäßes Zuhause zu verwandeln.

Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietung, Wohnen und Arbeiten oder die Umgestaltung zum großzügigen Einfamilienhaus: Dieses Haus bietet viele Wege, individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Lage

Buttenheim liegt verkehrsgünstig zwischen Bamberg und Forchheim und verbindet naturnahes Wohnen mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und hervorragender Anbindung an die gesamte Metropolregion.

Die Gemeinde verfügt über alles, was Familien im Alltag benötigen: Kindergärten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie zahlreiche Spielplätze, Sport- und Freizeitangebote. Ein aktives Vereinsleben und die Nähe zur Fränkischen Schweiz sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Auch für Berufspendler ist Buttenheim ein attraktiver Wohnort. Über die nahe gelegene A73 sind Forchheim, Erlangen, Bamberg und Nürnberg gut erreichbar. Der Bahnhof Buttenheim ermöglicht mit der S-Bahn-Linie S1 eine direkte Verbindung zwischen Bamberg und Nürnberg, unter anderem über Forchheim und Erlangen. Damit sind auch die zahlreichen Arbeitgeber der Region bequem erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Impressionen



Küche EG



Esszimmer EG

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Wohnzimmer EG



Badezimmer EG

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Badezimmer EG



Schlafzimmer EG



Kinderzimmer EG



Gästezimmer / Büro EG



Diele EG



Flur EG

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Küche DG



Essbereich DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



Badezimmer DG

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Grundriss



Erdgeschoss

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

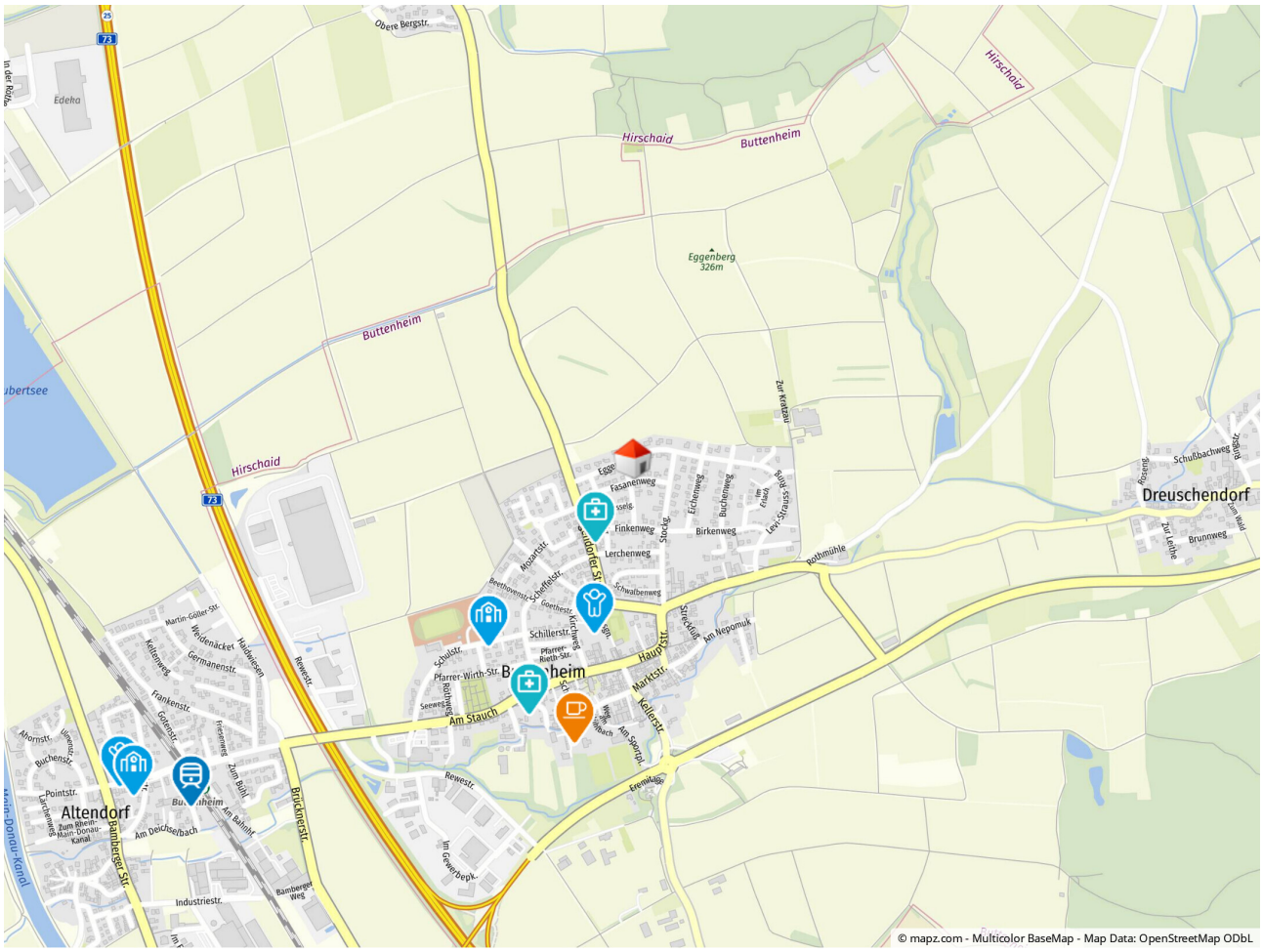


Dachgeschoss

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

StadtLandHome Immobilien • Hilpertstr. 23 • 91052 Erlangen
Tel.: 09131 9414343 • Mobil: 0176 31468854 oder 01512 9156279 • Fax:
info@stadtlandhome.de • www.StadtLandHome.de

StadtLandHome
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



StadtLandHome Immobilien
Hilpertstr. 23
91052 Erlangen

Telefon: +49 176 31468854

Mobil: +49 176 31468854

E-Mail: iria.gonschorowski@stadtlandhome.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.