



## 96155 Buttenheim

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!  
Top gepflegtes Einfamilienwohnhaus mit großem Garten  
in Buttenheim



**537.000 €**

Kaufpreis

**135 m²**

Wohnfläche

**1000 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH  
Bamberg-Forchheim**  
Michael Lorber  
Tel.: 0049951862344  
[michael.lorber@vrbank-bafo.com](mailto:michael.lorber@vrbank-bafo.com)

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 135 m²   |
| Grundstücksfläche | 1.000 m² |
| Zimmer            | 5        |
| Schlafzimmer      | 3        |
| Badezimmer        | 2        |
| Terrassen         | 1        |
| Stellplätze       | 3        |
| Wohneinheiten     | 1        |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 537.000 €    |
| Kaufpreis / qm  | 3.977,78 €   |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 11.02.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 1998        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 80.73       |
| Primär-Energieträger      | FLUESSIGGAS |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1998     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Swimmingpool           | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

### Bauweise

|              |   |
|--------------|---|
| Holzbauweise | ✓ |
|--------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |      |
|--------------|------|
| unterkellert | nein |
|--------------|------|



## Beschreibung

- Gepflegtes Einfamilienhaus in Buttenheim mit solider Holzbauweise und durchdachtem Grundriss – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Entspannung im eigenen Garten verbinden möchten
- Baujahr 1998, ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, insgesamt 5 Zimmer – komfortables Wohnen mit kurzen Wegen
- Absolut offene Bauweise im Erdgeschoss: fließende Übergänge zwischen den Wohnbereichen für ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl und viel Platz für gemeinsames Leben
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> – pflegeleicht angelegt und vielseitig nutzbar (Spielen, Gärtnern, Entspannen)
- Außenbereich mit Pool als attraktives Freizeit-Highlight und Terrasse für sonnige Stunden im Freien
- Raumangebot: 3 Schlafzimmer plus zusätzliches Gästezimmer im Erdgeschoss – ideal auch als Homeoffice oder Hobbyraum
- 2 Badezimmer – praktisch für Familien und Besuch
- Bodenbeläge: pflegeleichte Fliesen im Erdgeschoss, Parkett in den Schlafräumen für eine warme Wohnatmosphäre
- Einbauküche mit Kochinsel bereits im Kaufpreis enthalten – solide Basis für den Alltag und gesellige Kochabende
- Heizung: Gaszentralheizung (Flüssiggas)
- Stellplätze: Carport mit Platzmöglichkeit für bis zu 3 Autos
- Ab sofort verfügbar – geeignet zur zeitnahen Eigennutzung oder als langfristige Investition in gefragter Wohnlage in Buttenheim

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

## Lage

Buttenheim liegt in der reizvollen Landschaft Oberfrankens und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Das Einfamilienhaus befindet sich in einem angenehm gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag bevorzugen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Gastronomie sowie ärztliche Versorgung sind in der näheren Umgebung verfügbar. Familien profitieren von einem bedarfsgerechten Angebot an Kinderbetreuung und schulischen Einrichtungen in und um Buttenheim. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie Naherholungsflächen in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr vorteilhaft zu bewerten: Buttenheim liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Bamberg und Forchheim. Dadurch sind sowohl regionale Arbeits- und Bildungsstandorte als auch weiterführende Ziele zügig erreichbar – sowohl mit dem Pkw als auch über den öffentlichen Nahverkehr. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ländlicher Wohnqualität und guter Erreichbarkeit.

























