## 96155 Buttenheim - Tiefenhöchstadt

# Sonnenverwöhntes Zweifamilienhaus mit tollem Ausblick und Ausbaupotenzial in Buttenheim/Tiefenhöchstadt

**339.000 €**
Kaufpreis

**225 m²**
Wohnfläche

**1179 m²**
Grundstücksfläche

**10**
Zimmer

VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

## Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH**
**Bamberg-Forchheim**
Paula Zeitler-Königsrainer
Tel.: 0049951862343
immo@vrbank-bafo.com

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 225 m² |
| Grundstücksfläche | 1.179 m² |
| Zimmer | 10 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 2 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 3 |
| Wohneinheiten | 2 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | nach |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 339.000 € |
| Kaufpreis / qm | 1.506,67 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 25.09.2026 |
| Baujahr (Haus) | 1977 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | E |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 158.10 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1977 |
| Verkaufstatus | offen |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Kamin | ✓ |
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Bad

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

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

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

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Bauweise

| | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

## Beschreibung

- Attraktives Zweifamilienhaus zum Kauf in Buttenheim / Tiefenhöchstadt in idyllischer Lage, viel Platz und schönem Ausblick ins Grüne

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.179 m² – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzer mit Vermietungsoption oder Kapitalanleger

- Ca. 225 m² Wohnfläche verteilt auf zwei nahezu identische Wohneinheiten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- Solide Massivbauweise; das Ursprungsbaujahr liegt bei 1937, in den Jahren 1977/1978 wurde das Haus größtenteils neu aufgebaut und aufgestockt

- Jede Wohneinheit verfügt über eine Einbauküche mit angrenzender Speisekammer – praktisch und alltagstauglich zugleich

- Gemütlicher Kamin bzw. Schwedenofen im Wohnzimmer der Obergeschosswohnung sorgt für eine warme und behagliche Wohnatmosphäre

- Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss laden zu entspannten Stunden im Freien ein

- Unterkellertes Haus mit teilweise natürlichem Lichteinfall durch die Hanglage – zusätzliche Nutz- und Abstellflächen vorhanden

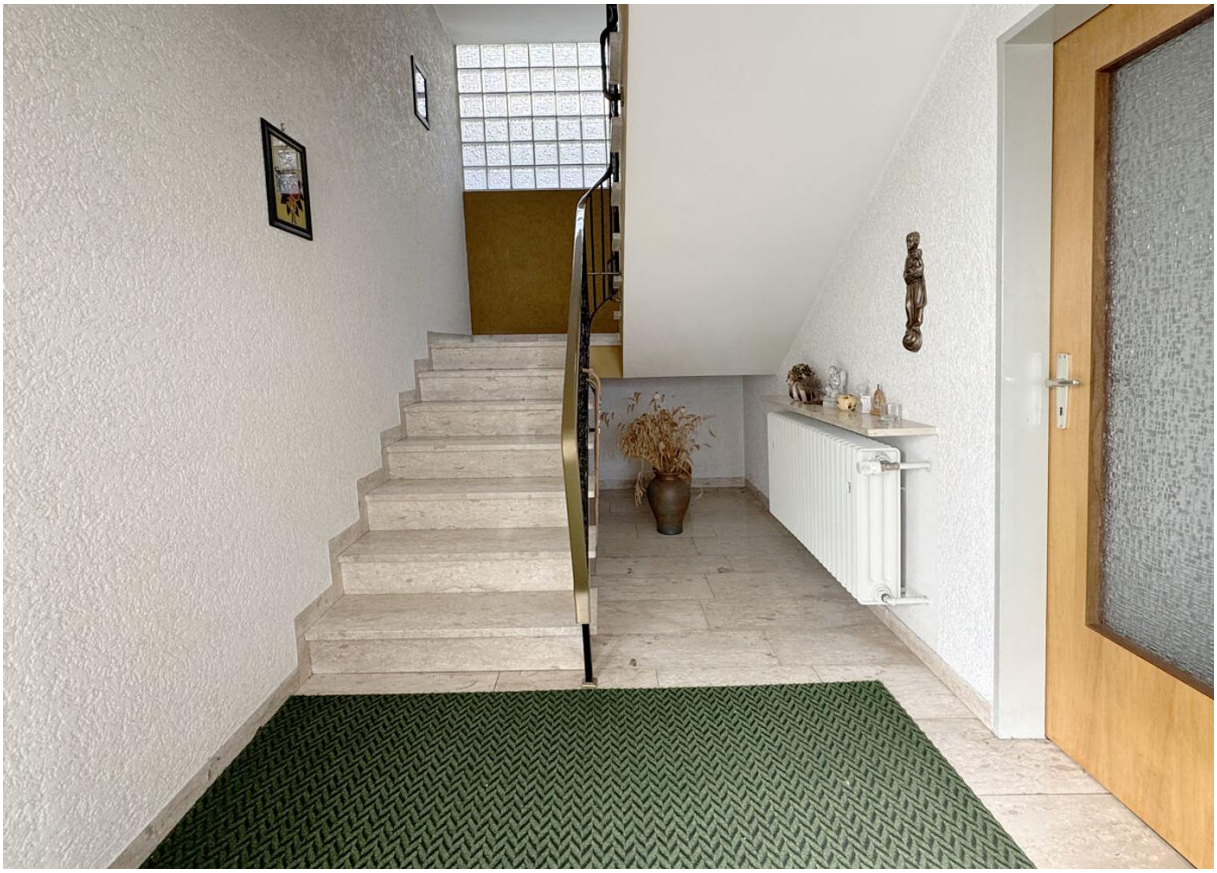
- Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche oder individueller Nutzräume

- Drei Garagen bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge; zusätzliche Lagerräume in den Dachgeschossen der Garagen schaffen weiteren Stauraum

- Ruhige, naturnahe Lage in Tiefenhöchstadt mit herrlichem Blick über den Ort und die umliegende Landschaft

- Verfügbar nach Vereinbarung

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen und Bilder fordern Sie gerne unser Exposé an!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Buttenheimer Ortsteil Tiefenhöchstadt. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, ländlichem Charakter und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.
Buttenheim bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, ärztlicher Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Familien profitieren von der gut erreichbaren Versorgung in der näheren Umgebung.
Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Der Bahnhof in Buttenheim sowie die Autobahn A73 sind mit dem Auto in etwa 11 Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Bamberg, Forchheim, Erlangen und Nürnberg. Zusätzlich besteht über die Buslinie 980 eine Anbindung nach Buttenheim sowie weiter bis Bamberg.
Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege und urbaner Zentren.