

97483 Eltmann

Ein Ort für Visionen - Gebäudeensemble in traumhafter Lage unterhalb der Wallburg



Kaufpreis
870.000 €

Wohnfläche
800 m²

Zimmer
20

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Pfister

Peter Pfister
09544/9865300
info@immobilien-pfister.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	800 m ²
Zimmer	20
Balkone / Terrassen	1
Grundstücksfläche	23.644 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	870.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	26.02.2035
Ausstelldatum	2025-02-26
Endenergiebedarf	211.3
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1961
---------	------

Ausstattung

Sauna	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Ein Ort für Visionen - Gebäudeensemble in traumhafter Lage unterhalb der Wallburg

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in außergewöhnlicher Alleinlage in Eltmann – direkt unterhalb der historischen Wallburg, dem weithin sichtbaren Wahrzeichen der Stadt auf dem Schlossberg.

Online-ID:
URZGRPGV

Objekt-Nr.:
10523



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Eingebettet in eine weitläufige Naturlandschaft mit altem Baumbestand, Wiesenflächen und beeindruckender Fernsicht bietet das Anwesen ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität. Die erhöhte Lage schafft eine besondere Atmosphäre aus Licht, Weite und Naturverbundenheit – ein Rückzugsort fernab vom Alltag und dennoch hervorragend erreichbar.

Eltmann liegt im unterfränkischen Landkreis Haßberge zwischen Bamberg und Schweinfurt und überzeugt durch seine idyllische Umgebung, historische Architektur und hohe Wohnattraktivität. Die Region ist geprägt von Weinbergen, Wäldern und zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Trotz der naturnahen Lage besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A70 ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet die Immobilie optimal mit den Wirtschaftsräumen Bamberg, Schweinfurt, Würzburg und dem Großraum Nürnberg.

Die Kombination aus historischer Kulisse, unverbaubarer Naturlage und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Objektbeschreibung

Ein Ort für Visionen.

Ein Refugium mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

In privilegierter Alleinlage, eingebettet in eine beeindruckende Naturlandschaft und direkt unterhalb der historischen Wallburg – dem markanten Wahrzeichen der Stadt auf dem Schlossberg – eröffnet sich eine Immobilie von seltener Dimension und Ausstrahlung.

Auf einem ca. 24.000 m² großen Grundstück vereint dieses außergewöhnliche Gebäudeensemble Privatsphäre, Großzügigkeit und architektonische Präsenz zu einem Anwesen mit nahezu unbegrenzten Möglichkeiten. Der größte Teil des Areals steht unter Naturschutz. Es erstreckt sich bis hoch zur imposanten Burgruine.

Hier finden Sie kein gewöhnliches Projekt, sondern einen Ort mit Identität.

Das Anfang der 1960er-Jahre in solider Massivbauweise errichtete Haupthaus beeindruckt bereits heute mit einer Architektur, die Licht, Natur und Raum harmonisch miteinander verbindet. Großzügige Panorama-Fensterflächen, weitläufige Terrassen, stilprägende Marmorelemente, offene Kamine und ein luxuriöser Freizeitbereich verleihen dem Anwesen einen beinahe ikonischen Charakter. Das repräsentative Haupthaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet Platz für bis zu acht Schlafzimmer. Zahlreiche Annehmlichkeiten wie eine Schwimmhalle, eine Sauna, eine Kegelbahn sowie ein großzügiger Partyraum verleihen dem Anwesen einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert. Mehrere Terrassen und Balkone laden dazu ein, zu jeder Tageszeit sonnige wie auch schattige Plätze zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein weiteres Zweifamilienhaus mit Flachdacharchitektur, das sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Diese Immobilie verfügt über zwei Etagen mit identischem Grundriss und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Wohngebäude verfügen über eine Gesamtwohnfläche von ca. 800 m². Hinzu kommt eine nahezu gleich große Nutzfläche u.a. mit einem Schwimmbad und Sauna, einer Kegelbahn und weiteren Räumlichkeiten, die zusätzliche Möglichkeiten auch für Lagerung und Technik eröffnen. Die Bausubstanz entspricht überwiegend dem jeweiligen Baujahr und bietet damit eine ideale Grundlage, das Anwesen nach eigenen Vorstellungen und Anforderungen zu modernisieren und gestalterisch weiterzuentwickeln.

Das weitläufige Grundstück wird über eine private Zufahrt erschlossen und gewährleistet ein hohes Maß an Privatsphäre und Exklusivität.

Eine Immobilie für Menschen mit Weitblick

Dieses Ensemble eignet sich ideal für Investoren und kreative Entwickler, die das Besondere suchen (Voraussetzung ist eine entsprechende Genehmigung):

- * exklusives Boutique-Hotel oder Private Retreat
- * luxuriöse Seniorenresidenz oder Health & Spa-Konzept
- * Seminar- und Coachingzentrum
- * Ärztehaus oder Privatklinik
- * Event- und Hochzeitlocation
- * Mehrgenerationen-Wohnkonzept
- * repräsentativer Unternehmenssitz
- * exklusive Privatresidenz mit Gästehäusern
- * Kunst-, Kultur- oder Stiftungsprojekt

Die einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit, absoluter Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit schafft eine Atmosphäre, die heute kaum noch reproduzierbar ist.

Architektur mit Seele

Bereits der Zugang über die breite Marmortreppe mit seitlichen Lichtbändern vermittelt die Großzügigkeit dieses Hauses. Die klar gegliederte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und hochwertige Details aus der Bauzeit bilden eine ideale Grundlage für eine stilvolle Neugestaltung.

Besondere Highlights:

- * repräsentativer Eingangsbereich
- * großzügige Wohn- und Essbereiche mit Panorama-Fenstern
- * mehrere Terrassen und Balkone in Süd- und Westausrichtung
- * Schwimmhalle mit bodentiefer Fensterfront
- * Kegelbahn mit Originalbestuhlung
- * großzügiger Party- und Eventbereich
- * Sauna- und Wellnessbereich
- * Weinkeller mit Natursteinboden
- * zahlreiche Schlafzimmer mit Balkonzugängen
- * außergewöhnliche Privatsphäre ohne direkte Nachbarschaft
- * Seltene Gelegenheit mit Zukunftspotenzial

Immobilien dieser Größenordnung und Lagequalität sind heute nahezu unwiederbringlich. Das Anwesen bietet die seltene Möglichkeit, Bestand, Geschichte und moderne Vision miteinander zu verbinden.

Die im Stil der klassischen Nachkriegsmoderne errichtete Anlage stammt aus den frühen 1960er-Jahren und zeichnet sich durch eine für ihre Entstehungszeit außergewöhnlich großzügige Architektur aus. Klare Linien, weitläufige Terrassenflächen und die harmonische Einbindung in das Grundstück verleihen dem Anwesen bis heute eine zeitlose Eleganz.

Nach vorliegenden Informationen wird die Planung dem Architekten Prof. Hellmut Kanis zugeschrieben, der als Vertreter einer funktionalen und zugleich qualitätsvollen Architekturauffassung bekannt war.

Ob als exklusiver Rückzugsort, renditestarkes Investment oder generationsübergreifendes Prestigeprojekt – dieses Ensemble bietet die Bühne für außergewöhnliche Ideen.

Ein Ort, der nicht nur Raum schafft, sondern Wirkung entfaltet.

sonstige Angaben

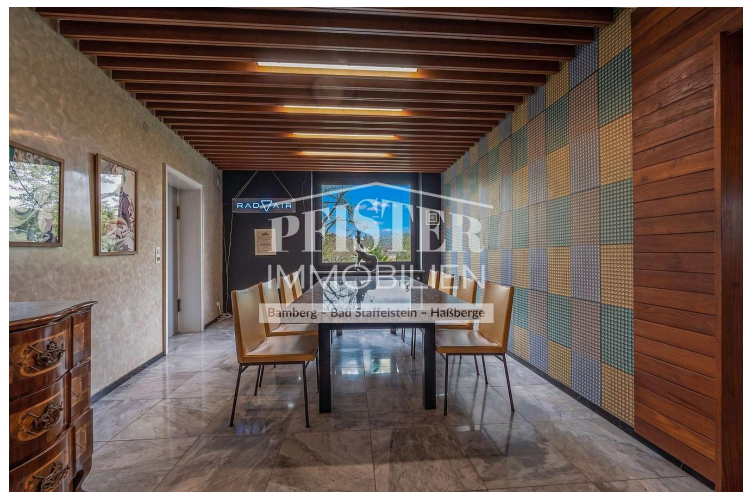
Gibt es jemanden in Ihrem Bekanntenkreis, der an dem Verkauf oder der Bewertung seiner Immobilie interessiert ist? Kontaktieren Sie uns, gerne helfen wir Ihnen weiter! 09544-9865300

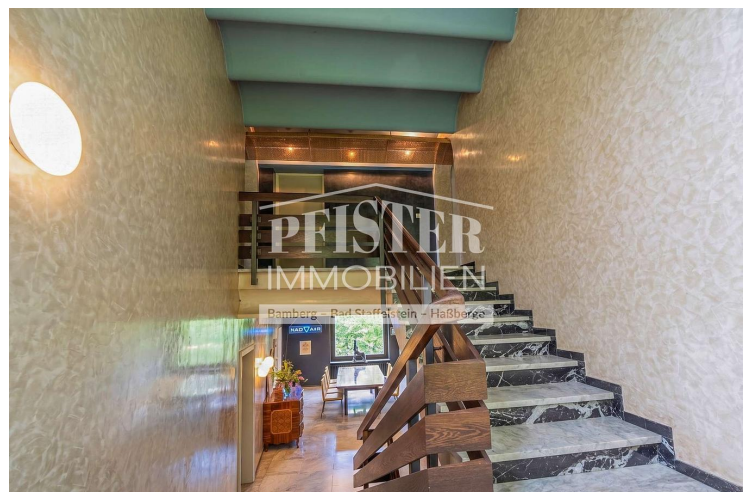
Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: info@immobilien-pfister.de

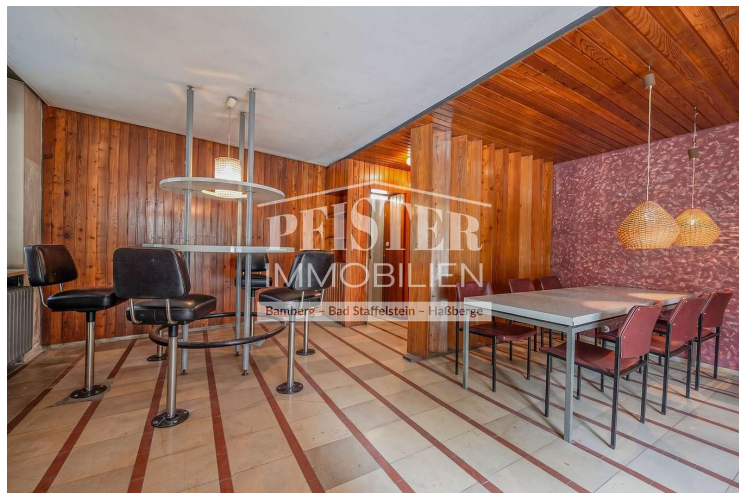
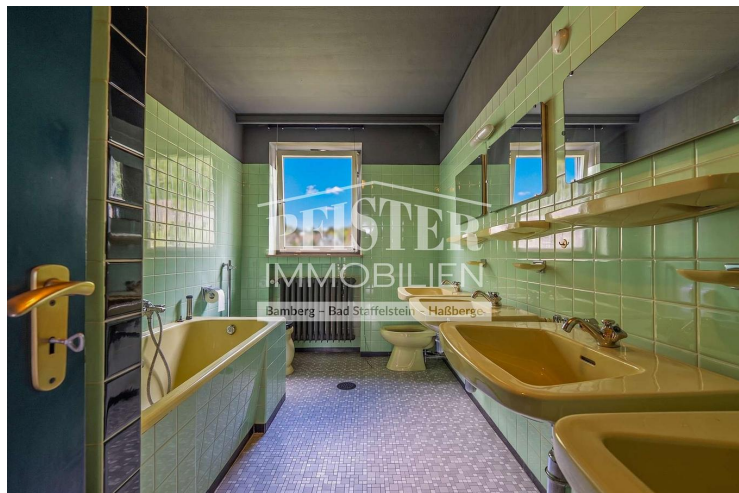
Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben.
Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

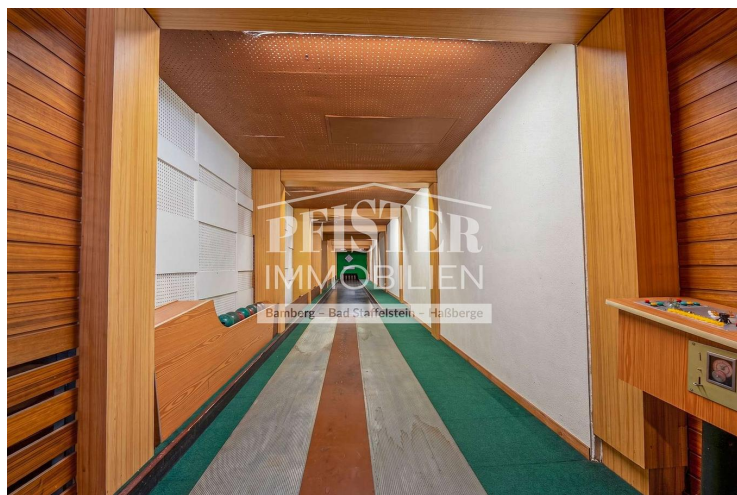
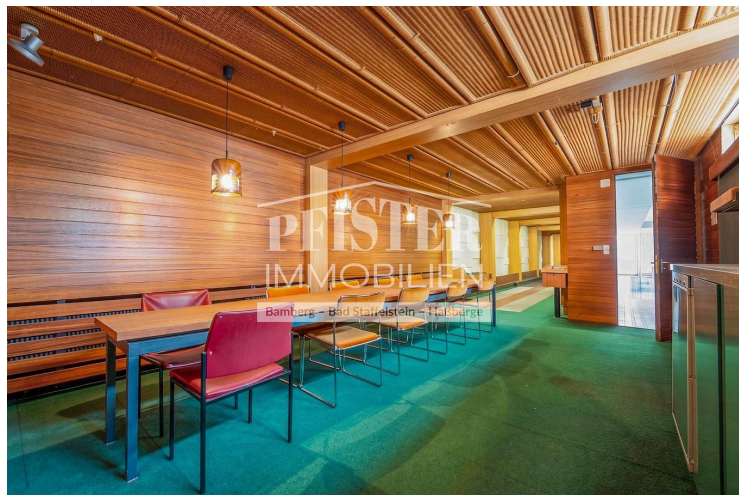
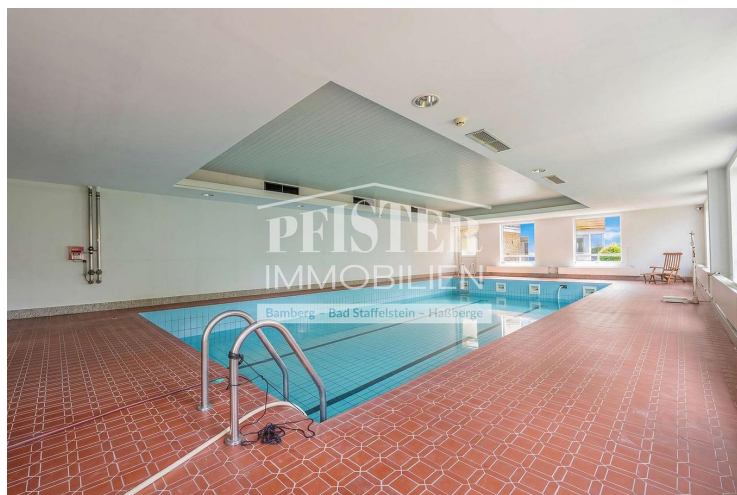
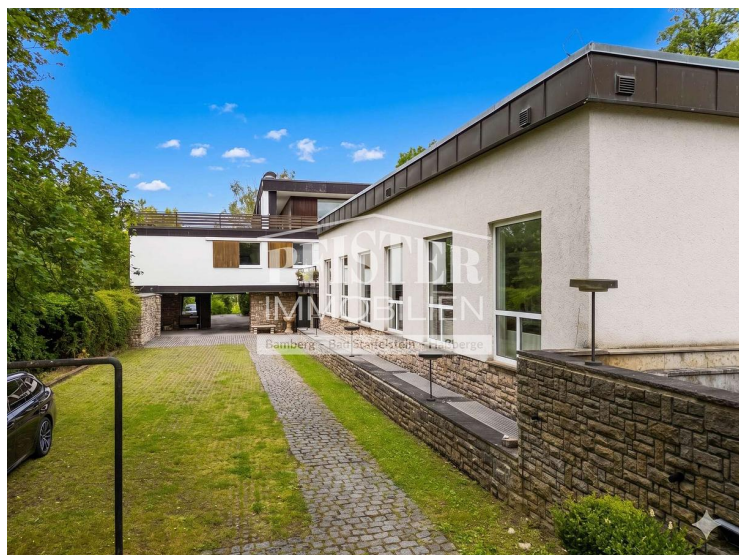
Bezüglich der Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen die auf unserer Homepage zu finden sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter.

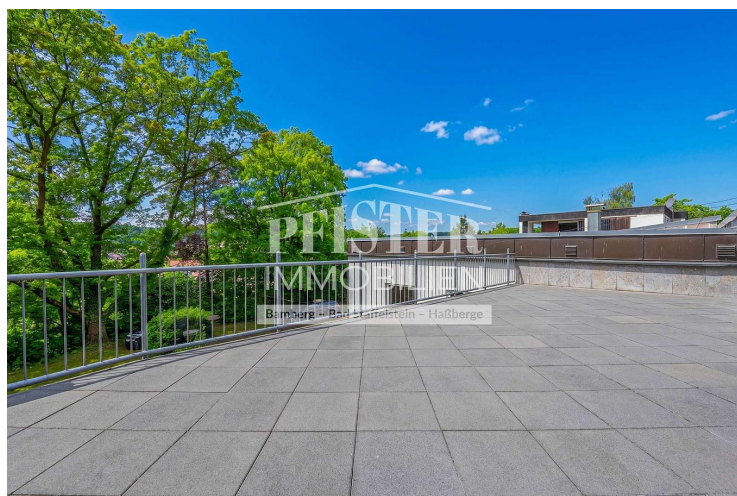
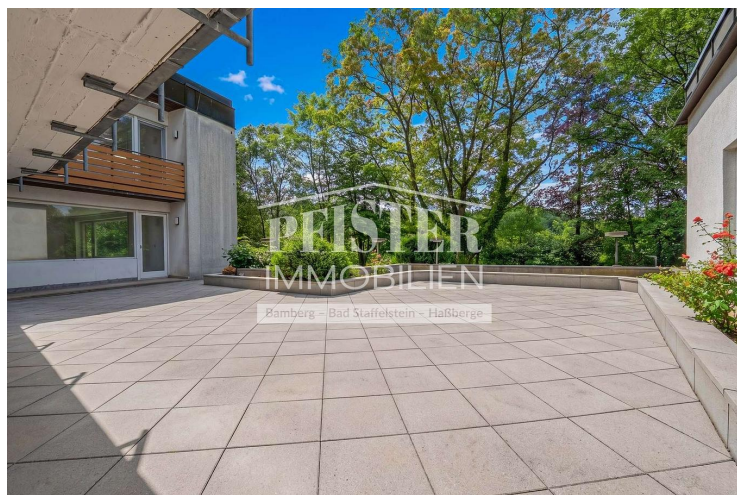
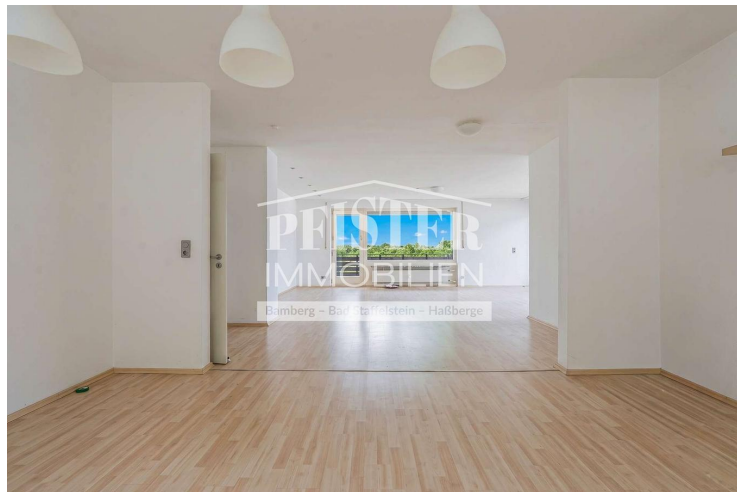
Impressionen

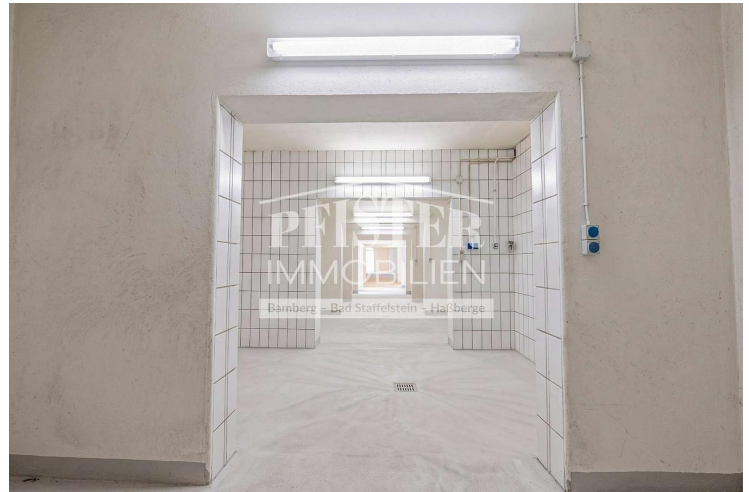














**PFISTER
IMMOBILIEN**

Bamberg - Bad Staffelstein - Haßberge

MEHR ZUR IMMOBILIE ERFAHREN

So erhalten Sie alle Unterlagen - einfach & schnell.

1



ANFRAGE SENDEN
Senden Sie uns eine kurze Anfrage über „Anbieter kontaktieren“ oder „Nachricht“.

2



LINK ERHALTEN
Klicken Sie auf den Link in unserer Mail „Objekt ansehen“ (bitte auch den Spam-Ordner prüfen).

3



BESTÄTIGEN
Bitte setzen Sie die 4 Häkchen und bestätigen Sie. Die Provision fällt erst bei erfolgreichem Kauf an.

4



EXPOSÉ ERHALTEN
Anschließend stehen Ihnen die Unterlagen und die Objektadresse zur Verfügung.

5



WIR SIND FÜR SIE DA
Bei Fragen oder Interesse kontaktieren Sie uns gerne persönlich.

T 09544 - 98 65 300
info@immobilien-pfister.de