

## Familienfreundliches Zuhause am grünen Stadtrand von Eltmann!



### Moderne Doppelhaushälfte mit Garage, Südterrasse und Garten in ruhiger, naturnaher Lage

- neues, individuell geplantes Zuhause mit viel Glas und Licht
- viel Platz auf drei Ebenen: 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse (Wohnfl. 155m<sup>2</sup>)
- Untergeschoss mit Lagerräumen/Waschküche (Fläche ca. 55m<sup>2</sup>)

Miete mtl.	1.950 €
Betriebskosten mtl.	250 € (VZ)
<b>Gesamtbetrag mtl.</b>	<b>2.200 €</b>

Kaution: 2 Kaltmieten



Die Objektangaben stammen vom Vermieter.  
Wir können dafür keine Haftung übernehmen.

**Birgit Tully-Sidon**  
**Tel. 09521 58-143**  
birgit.tully-sidon@sparkasse-sw-has.de



## LAGE

---

### Ortsbeschreibung:

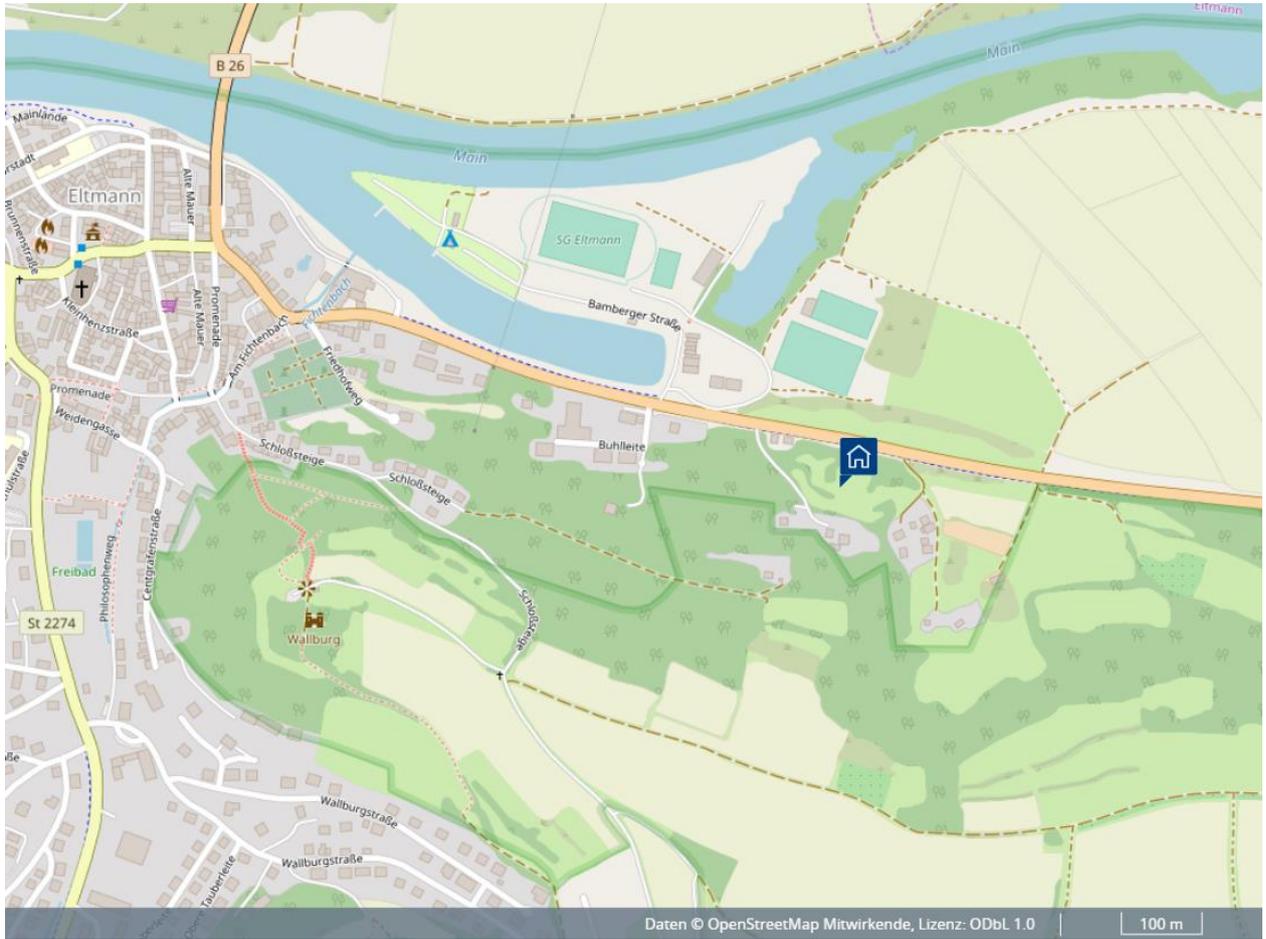
Eltmann, auch als das Tor zum Steigerwald bekannt, ist eine direkt am Main gelegene Kleinstadt mit ca. 5.370 Einwohnern. Durch die nahe gelegene Maintalautobahn (A70) und die Bundesstraße (B26) ist die Stadt ideal ans Verkehrsnetz angebunden. Schnell erreicht sind die Oberzentren Bamberg (ca. 18km) und Schweinfurt ca. 35km. Eltmann hat eine hervorragende Infrastruktur in Bezug auf Kinderbetreuungseinrichtungen, Grund-, Mittel-, und Realschule, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und ärztlicher Versorgung. Auch ein variantenreiches Freizeitangebot bietet die Stadt, wie z. B. städt. Freibad, Tennis- und Fußballplatz, Jachthafen sowie ein reges Vereinsleben. Das nahe gelegene Mainufer und der Steigerwald laden zur Naherholung ein. Wunderschöne Wander- und Radwege sind in unmittelbarer Nähe. Weitere Informationen zur Stadt Eltmann finden Sie unter [www.eltmann.de](http://www.eltmann.de)

### Lagebeschreibung:

Ein Zuhause - wie für Sie geschaffen: Das neue familienfreundliche Wohnquartier entstand in begehrter Lage am grünen Stadtrand von Eltmann - in der absolut naturnah gelegenen Buhlleite. Es handelt sich um eine komplette Neuerschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Straßen- und Verkehrsflächen). Bedingt durch die Hanglage bieten sich den Bewohnern herrliche Ausblicksmöglichkeiten ins Maintal in Richtung Haßberge.



LAGE



Lagehinweis  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/24



## OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Ihr neues, familienfreundliches Zuhause am grünen Stadtrand von Eltmann - ein Katzensprung von Bamberg entfernt!

Wohnen und Wohlfühlen in einem individuell geplanten Zuhause mit viel Glas und Licht, Garage und Privatgarten. Die Besonderheiten:

- \* offenes, lichtdurchflutetes Wohnen, u.a. durch ein 32m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit bodentiefer Verglasung zur Terrasse/Garten
- \* viel Platz für die ganze Familie: 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse, Flure, Keller- und Abstellräume, Wohnfläche ca. 155m<sup>2</sup>
- \* ca. 55m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller, Technik und in der massiv erbauten Garage mit wärmegeämmten Sektionaltor)
- viel Komfort: wangenfreie Holzterppe, bodenbeheizte Fliesen- und Vinylböden, Komfortbad
- \* ca. 25m<sup>2</sup> große Terrasse in Südlage
- \* Fernsehanschlüsse für Internetfernsehen über Datenleitung und entsprechenden Datenanschlussdosen in allen Wohnräumen
- \* niedrige Betriebskosten durch Errichtung im KFW-55 Standard

### Heizung/Warmwasser/Stromversorgung:

Der Bauträger setzt ein innovatives Nahwärmekonzept für das gesamte Quartier "Stephanshöhe-Buhlleite" um. Die Beheizung und Stromversorgung erfolgt zentral über ein Blockheizkraftwerk mit Erdgasfeuerung. Zentrale PV-Anlagen sind vorbereitet. In der Zukunft ist der Umstieg auf Wasserstoff geplant. Die Anlage bleibt im Besitz der GmbH. Entsprechende Strom- und Wärmelieferverträge werden Teil des Mietvertrages.

### Wichtige Hinweise:

- Soweit möglich werden die laufenden Betriebskosten direkt mit dem Versorger abgerechnet.
- Die monatliche Betriebskostenvorauszahlung beziehen sich im Wesentlichen auf die Heiz- und Warmwasserkosten.
- Auf Wunsch ist auch ein Kauf der Immobilie möglich. Die Ausschreibung finden Sie in den Internetportalen Immowelt, kleinanzeigen.de oder dem Sparkassenportal.

### Interesse?

Erleben Sie die besondere Lage und innovative Planungs- und Raumkonzept des Hauses bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





## AUFTEILUNG

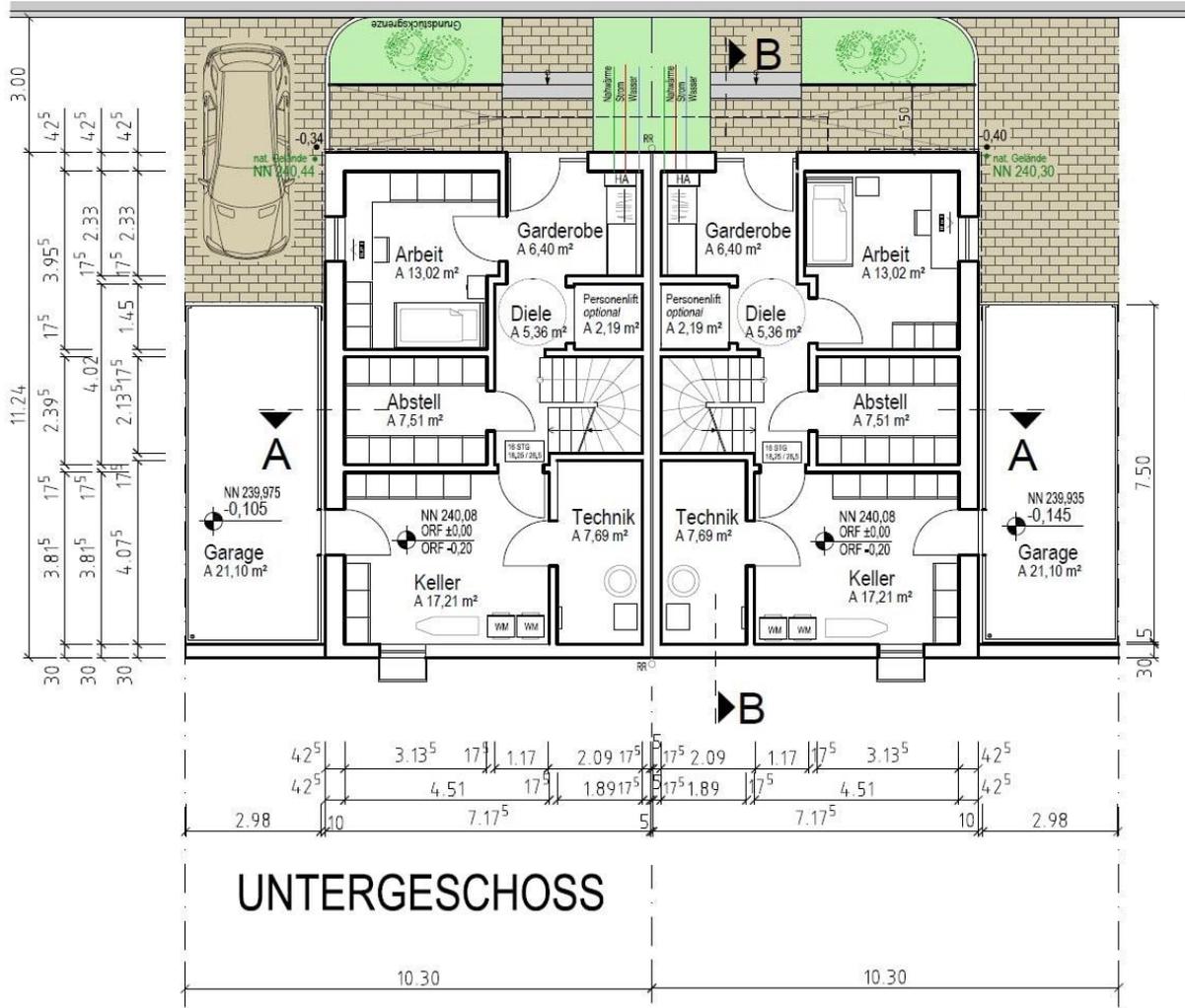
Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



**Übersichtsplan**  
**(unser aktuelles Mietangebot betrifft das Haus 46)**



AUFTEILUNG



UNTERGESCHOSS

Grundriss Untergeschoss



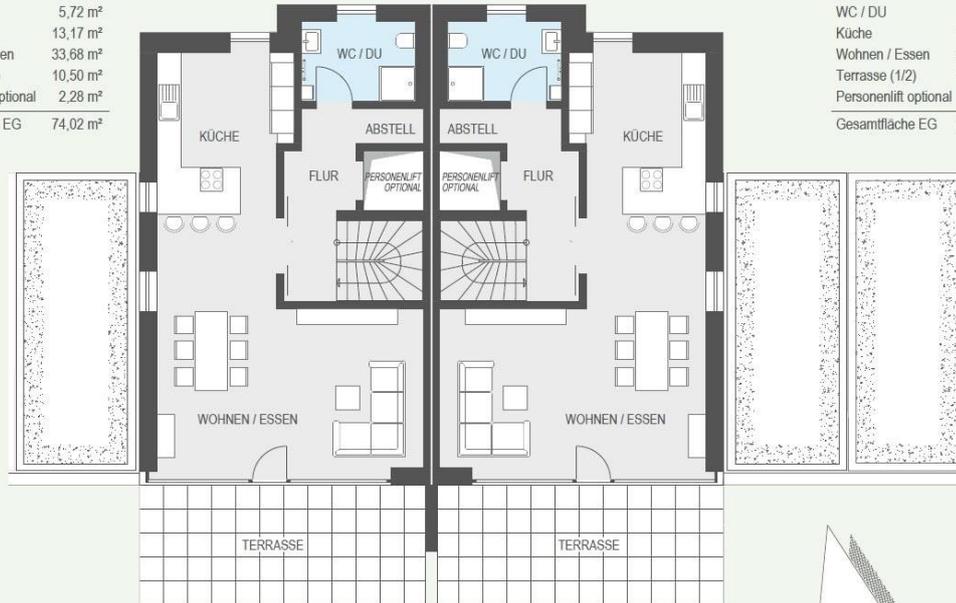
## AUFTEILUNG

Flächenzusammenstellung:

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Abstell	1,46 m <sup>2</sup>
WC / DU	5,72 m <sup>2</sup>
Küche	13,17 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	33,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	10,50 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche EG	74,02 m <sup>2</sup>

Flächenzusammenstellung:

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Abstell	1,46 m <sup>2</sup>
WC / DU	5,72 m <sup>2</sup>
Küche	13,17 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	33,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	10,50 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche EG	74,02 m <sup>2</sup>



ERDGESCHOSS

Grundriss EG mit offener Küche



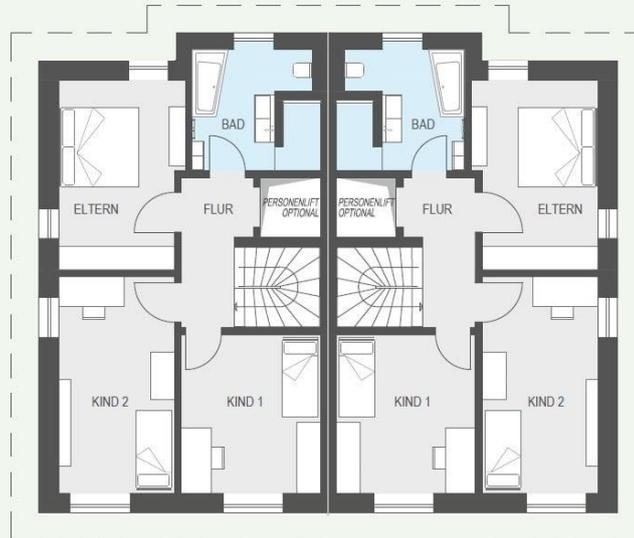
## AUFTEILUNG

### Flächenzusammenstellung:

Flur	5,48 m <sup>2</sup>
Bad	9,14 m <sup>2</sup>
Eltern	14,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,01 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,91 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche OG	61,39 m <sup>2</sup>

### Flächenzusammenstellung:

Flur	5,48 m <sup>2</sup>
Bad	9,14 m <sup>2</sup>
Eltern	14,57 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,01 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,91 m <sup>2</sup>
Personenlift optional	2,28 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche OG	61,39 m <sup>2</sup>



OBERGESCHOSS

Grundriss OG mit Komfortbad



**AUßENANSICHTEN**

---



**Grafische Ansicht der Doppelhäuser (Nord)**



**Südansicht mit vorgelagerter Terrasse und Gartenfläche**



**AUßENANSICHTEN**

---



**stattlicher Baukörper... die Ansicht der Doppelhäuser**



**stattlicher Baukörper... die Ansicht des Doppelhauses**



**AUßENANSICHTEN**

---



**Ansicht mit Sonnenterrasse**



## INNENANSICHTEN



helles Wohnen durch bodentiefe Verglasung zum Garten



offenes, modernes Wohnen



**INNENANSICHTEN**



attraktive, helle Kinderzimmer



attraktive, helle Kinderzimmer



**INNENANSICHTEN**

---



attraktive, helle Kinderzimmer



attraktive, helle Kinderzimmer



**INNENANSICHTEN**

---



**Komfortbad**



**Komfortbad**



**INNENANSICHTEN**

---



**Komfortbad**



**Komfortbad**



**INNENANSICHTEN**

---



**offener Küchen- Ess- und Wohnbereich**



**Wohnbereich mit Panoramaverglasung zur Terrasse**



**INNENANSICHTEN**

---



**offener Küchen- Ess- und Wohnbereich**



**Duschbad mit WC (EG)**

**ÜBERBLICK**

---

<b>Objektanschrift:</b>	Buhlleite 46, 97483 Eltmann
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 302 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 2024
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Nahwärme
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	neuwertig
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	1
Verfügbar ab	kurzfristig möglich
<b>Mietpreis:</b>	<b>1.950 EUR</b>
Betriebskosten:	250 EUR (mtl. Vorauszahlung)

---

**Energieausweisdaten**

Ausweisart	nicht erforderlich
Hauptenergieträger	Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG Nahwärme



Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Birgit Tully-Sidon  
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
**Telefon 09521 58-143 oder**  
E-Mail [birgit.tully-sidon@sparkasse-sw-has.de](mailto:birgit.tully-sidon@sparkasse-sw-has.de)

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

## **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.\*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die Sparkasse berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



---

\* Mehr erfahren: [www.sparkassen-immo.de](http://www.sparkassen-immo.de)

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)