

Viereth-Trunstadt

# Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und großen Garten

????????? ??????????: 24161042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 742.000 EUR • ??????????: ca. 332,03 m<sup>2</sup> • ??????????: 12 • ??????? ????: 980 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ??? ??????

|                       |  |                |   |
|-----------------------|--|----------------|---|
| ???????? ??????????   | 24161042   | ????? ???????  | 742.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 332,03 m <sup>2</sup>                                    | ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                      |                |   |
| ?????????             | 12   |                |   |
| ????????????? ???     | 9  | ?????????      | ???????   |
| ????????????          |  | ?????????????? |   |
| ????????????          | 3  |                |   |
| ????? ??????????????  | 1972   | ????????       | WC ??????????????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????           |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ???????? |                |   |

???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?????????????? ????????????

|                     |            |                      |                |
|---------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????   | ????       | ??????????????????   | BEDARF         |
| ??????????????      | 18.12.2034 | ??????????????       |                |
| ??????????????????  |            | ???????? ????????    | 281.60 kWh/m²a |
| ???????? ???        |            | ??????????????       |                |
| ???? ?????????????? | ?????      | ??????????????       | H              |
|                     |            | ????????????????     |                |
|                     |            | ????????????????     |                |
|                     |            | ????? ?????????????? | 1972           |
|                     |            | ?????????? ?? ??     |                |
|                     |            | ??????????????       |                |
|                     |            | ??????????????????   |                |

???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ?????????





???????? ????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Mehrfamilienhaus, das 1972 erbaut wurde und sich auf einem ca. 980 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von etwa 332 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie umfasst insgesamt 12 Zimmer, davon neun Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Wohnbereiche. Dank der zwei vorhandenen Balkone können die Bewohner den Außenbereich genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen. Darüber hinaus bietet ein großer, schön angelegter Garten, genügend Platz um sich gärtnerisch auszuleben oder um Zeit im freien zu verbringen. Besondere Aufmerksamkeit wurde in den letzten Jahren auf die Modernisierung des Hauses gelegt, um den zeitgemäßen Wohnanforderungen gerecht zu werden. Die Heizungsanlage wurde 2007 erneuert, um eine effiziente und kostengünstige Beheizung zu gewährleisten. Die Fenster wurden 2008 ausgetauscht, was zur Optimierung der Wärmedämmung und zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt. Die Fassade des Gebäudes wurde 2016 gestrichen, was dem Haus nicht nur optisch frischen Glanz verleiht, sondern auch für einen langfristigen Schutz sorgt. Zusätzlich wurde 2021 die Hauseingangstür erneuert, um sowohl die Sicherheit als auch die Optik des Eingangsbereichs zu verbessern. Das Haus wird über eine zentrale Ölheizungsanlage beheizt, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Wohnbereichen sorgt. Die Ausstattung der unteren beiden Wohnungen wird als gehoben eingestuft, die der Dachgeschosswohnung als normal. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Zudem ist die Umgebung für ihre familienfreundliche Atmosphäre bekannt, was dieses Mehrfamilienhaus zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Interessenten haben die Möglichkeit, bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von der vielseitigen Raumaufteilung und den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses zu gewinnen. Das Mehrfamilienhaus bietet viel Potenzial und stellt eine interessante Option für Käufer dar, die ein Haus mit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsfreiheit suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Haus näher kennenzulernen und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ???????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

??? ??? ??? ????????????

Trunstadt ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg in Bayern. Die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 19 Quadratkilometern und zählt rund 1.600 Einwohner. Trunstadt ist bekannt für seine malerische Lage am Main, einem der wichtigsten Flüsse Deutschlands. Hier finden Besucher eine wunderschöne Landschaft mit sanften Hügeln, dichten Wäldern und malerischen Flussläufen. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die Landschaft führen und atemberaubende Ausblicke bieten. Auch kulturell hat Viereth-Trunstadt einiges zu bieten. Die Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben und es finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen statt. Ein besonderes Highlight ist das alljährliche Mainfest, bei dem Besucher ein vielfältiges Programm erleben können. Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde Viereth-Trunstadt eine gute Infrastruktur. Es gibt hier eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sowie zahlreiche Spielplätze und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Auch wirtschaftlich hat Viereth einiges zu bieten. Es gibt hier einige mittelständische Unternehmen aus verschiedenen Branchen, insbesondere im Bereich Handel und Handwerk. Zudem ist Viereth-Trunstadt gut an das Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine direkte Anbindung an die Autobahn A70. Insgesamt bietet Trunstadt eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung und ist ein idealer Ort für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, aber auch für Kulturinteressierte und Familien mit Kindern.

??????? ???????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034.  
 Endenergiebedarf beträgt 281.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
 GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
 HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24161042 - 96191 Viereth-Trunstadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10 ??????????  
E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)