Viereth-Trunstadt

RESERVIERT: Idyllisches und gepflegtes Einfamilienhaus im Grünen

??????? ????????: 25161023

???? ??????: 490.000 EUR • ?????????: ca. 127 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 587 m^2

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25161023
?????????	ca. 127 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1994

???? ??????	490.000 EUR
?????	??????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,5% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	07.05.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	136.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1994

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

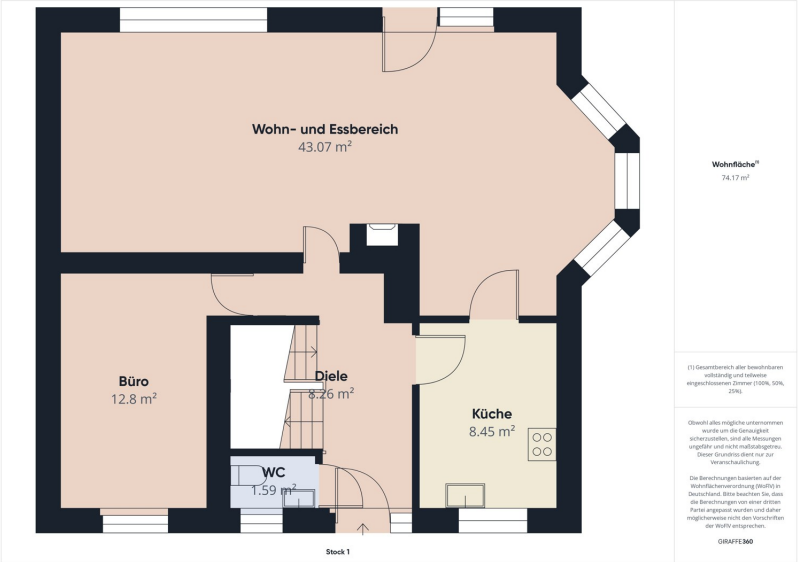
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

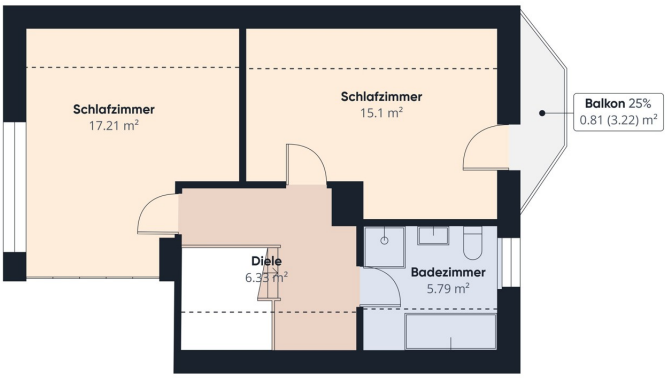
T.: 0951 - 51 93 231 0

www.von-poll.com/bamberg

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

??????





Stock 2

Wohnfläche[1]
45.24 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

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

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1993 erbaut wurde. Diese Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 127 m² genügend Platz für eine Familie und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 587 m². Die Lage kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit der praktischen Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten und Dienstleistungen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung bieten. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche des täglichen Bedarfs.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der gepflegte Garten, der einen atemberaubenden Blick ins Grüne gewährt. Eine großzügige Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und eignet sich hervorragend für gesellige Anlässe mit Familie und Freunden.

Zusätzlich punktet das Haus mit einer Sauna, die für erholsame Wellness-Momente sorgt. Ein weiteres nützliches Merkmal ist die im Keller befindliche Werkstatt, die ideal für Heimwerker oder als zusätzlicher Stauraum dient. Die Garage bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Lagerraum.

Die Ausstattung bietet eine solide Grundlage und kann nach den Wünschen des neuen Eigentümers individualisiert werden. Die Materialien und Ausstattungselemente wurden sorgfältig gewählt, um ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld zu schaffen. Die zentrale Ölheizung stellt sicher, dass zu jeder Jahreszeit eine wohlige Temperatur im gesamten Haus herrscht. Alle Räume, vom Wohnbereich bis zu den Schlafzimmern, sind gut proportioniert und bieten eine durchdachte Raumaufteilung.

Die Immobilie liegt in einer gut angebundenen Lage, die sowohl Privatsphäre als auch Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. In der Umgebung befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen, die alles bereitstellen, was man für das tägliche Leben benötigt.

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die ein geräumiges und gut ausgestattetes Zuhause suchen. Sie bietet genügend Raum für individuelle Lebensstile und passt sich flexibel an die Bedürfnisse ihrer neuen Bewohner an. Interessierten Käufern steht das Haus zur Besichtigung offen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder

um einen Termin zu vereinbaren.

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

- Garten
- großzügige Terrasse
- Sauna
- Werkstatt im Keller
- Garage
- Kachelofen

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

Viereth-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.

Viereth 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 Viereth-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.

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25161023 - 96191 Viereth-Trunstadt

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

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

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com