Viereth-Trunstadt

Charmante und moderne Wohnung mit Garten

Objektnummer: 24161042b

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118,07 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24161042b
Wohnfläche	ca. 118,07 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.12.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	281.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

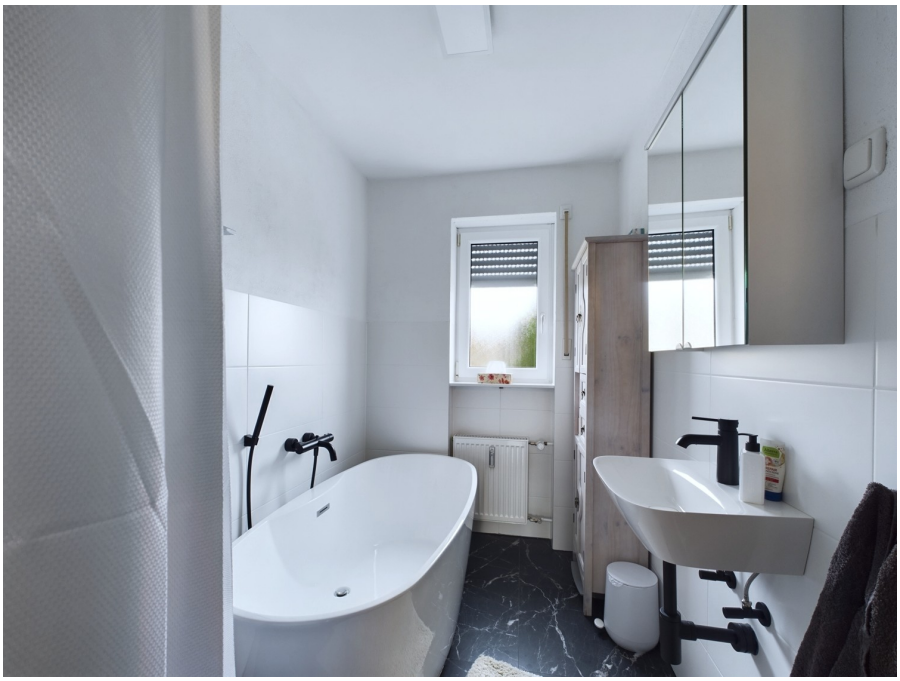
Die Immobilie

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 bietet Ihnen ca. 118 m² Wohnfläche, die sich ideal auf vier Zimmer verteilt und somit ausreichend Platz für eine Familie bietet. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der zu den einzelnen Wohnbereichen führt. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ist dank großer Fensterfronten besonders lichtdurchflutet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu der Terrasse, die mit ihrem überdachten Bereich zu entspannten Stunden im Außenbereich einlädt. Die Küche präsentiert sich zeitgemäß und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Der funktionale Schnitt ermöglicht effizientes Arbeiten und schließt an den Essbereich an, wo Sie bequem Ihre Mahlzeiten genießen können. Die vorhandene Einbauküche ist hochwertig und alle notwendigen Anschlüsse sind vorhanden, um moderne Küchengeräte zu integrieren. Drei Schlafzimmer runden das Raumangebot ab und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer – die Gestaltungsmöglichkeiten sind flexibel und passen sich Ihren individuellen Bedürfnissen an. Das Badezimmer ist funktional und modern gestaltet, das Highlight ist die freistehende Badewanne. Darüber hinaus ist eine Duschgelegenheit im Bad inkludiert. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden und trägt zu einem komfortablen Wohnalltag bei. Die Wohnung verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Bei der Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien und eine moderne Ausführung Wert gelegt, was sich in der gesamten Immobilie widerspiegelt. 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. Die Wohnung befindet sich in einer gut erschlossenen Wohnlage, die eine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen und tragen zur Attraktivität des Wohnstandorts bei. Insgesamt bietet diese Etagenwohnung eine ansprechende Kombination aus geräumigem Wohnen und moderner Ausstattung in einer praktischen Lage. Durch die gut konzipierte Raumaufteilung eignet sie sich bestens für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und ausreichend Platz legen. Vereinbaren Sie noch heute

einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem Wohnangebot zu überzeugen. Diese Immobilie könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden.

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 281.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 24161042b - 96191 Viereth-Trunstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com