

Viereth-Trunstadt

# Charmante Erdgeschosswohnung mit Garten

????????? ??????????: 24161042a

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 118,07 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	24161042a	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 118,07 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1972	??????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	????????????????????	ca. 11 m <sup>2</sup>
		???????	WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

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

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	281.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????





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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

???????



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

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

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

Diese großzügige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1972 bietet eine Wohnfläche von ca. 118,07 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die großen Wert auf gehobene Ausstattung und eine komfortable Raumaufteilung legen. Die Liegenschaft umfasst insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, die alle ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Diese helle und großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 118,m<sup>2</sup> bietet optimale Bedingungen für ein komfortables Wohnen. Die Immobilie stammt aus dem Baujahr 1972 und besticht durch eine qualitativ gehobene Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – die Räume lassen sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden ein und ist der zentrale Mittelpunkt der Wohnung. Die großen Fensterflächen sorgen für eine hervorragende Lichtdurchflutung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das Herzstück der Wohnung ist die moderne Küche, die mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet ist und ausreichend Platz für kulinarische Kreationen bietet. Der funktionale Schnitt ermöglicht effizientes Arbeiten und schließt an den Essbereich an, wo Sie bequem Ihre Mahlzeiten genießen können. Das Badezimmer ist mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen versehen und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das den Komfort erhöht und Besuchern zusätzlichen Raum bietet. Ein weiterer Anziehungspunkt dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Der Außenbereich bietet Platz für Gartenmöbel und Pflanzen und lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und sich im Freien aufzuhalten. Die Wohnung ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in den Wintermonaten sorgt. Die Bodenbeläge und Wandgestaltungen sind in neutralen, modernen Tönen gehalten und ermöglichen eine flexible Gestaltung nach Ihrem persönlichen Geschmack. 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 Wohnhaus aus dem Jahr 1972 befindet sich in einer gut angebundenen Lage, die sowohl Ruhe als auch Erreichbarkeit

gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert und Wege minimiert. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die eine geräumige und komfortabel ausgestattete Wohnung suchen, die durch eine harmonische Verbindung von Funktionalität und gehobener Ausstattung überzeugt. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich sowohl für den direkten Einzug als auch für individuelle Anpassungen nach eigenen Vorstellungen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 24161042a - 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.

Viereth ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg in Bayern. Die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 19 Quadratkilometern und zählt rund 2.400 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 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 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 gut an das Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine direkte Anbindung an die Autobahn A70. Insgesamt bietet Viereth 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.



??????? ????????: 24161042a - 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.

???????? ??????????: 24161042a - 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)