

Viereth-Trunstadt  
Wohnung DG

Objektnummer: 24161042c



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

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

Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24161042c	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95,89 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	281.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24161042c - 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: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, die sich in einem 3-Familienhaus aus dem Baujahr 1972 befindet. Diese Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse optimal geeignet ist. Die Wohnung umfasst drei komfortable Schlafzimmer. Jedes dieser Zimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für ein gemütliches Hauptschlafzimmer, ein Kinderzimmer oder ein Home-Office. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, was durch die Dachgeschosslage besonders betont wird und ein angenehmes Wohnklima schafft. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient. Es bietet genügend Raum für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Das Badezimmer ist klassisch ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie alle notwendigen sanitären Einrichtungen. Es sind alle Anschlüsse vorhanden, um auch eine Waschmaschine unterzubringen. Die Küche bietet ausreichend Platz für die Integration einer modernen Einbauküche und ist praktikabel gestaltet, sodass Kochfreunde hier auf ihre Kosten kommen. Für behagliche Wärme sorgt eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und angenehme Temperierung der gesamten Wohnung gewährleistet. Die Ausstattungsqualität befindet sich auf einem normalen Niveau, was Spielraum für persönliche Anpassungen und Modernisierungen bietet. Dadurch lässt sich die Wohnung mit relativ einfachen Mitteln auf Ihre individuellen Wünsche hin anpassen. 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. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist praktisch für den täglichen Bedarf. In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen, die eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Stadtteile gewährleisten. Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für Familien oder Paare, die eine durchdachte Wohnlösung mit Potenzial suchen. Sie überzeugt durch die vorteilhafte Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Zimmer. Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einem persönlichen

Rundgang und lassen Sie sich von den Vorzügen überzeugen. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, sich ein wohnliches Zuhause in einer gefragten Wohnlage zu schaffen. Erleben Sie das Leben unter dem Dach und gestalten Sie Ihr neues Heim ganz nach Ihren Vorstellungen.



Objektnummer: 24161042c - 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: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24161042c - 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](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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