

Viereth-Trunstadt / Trunstadt

# Three-family house with a garden paradise – perfect for families, multi-generational living or investors

Property ID: 25161058



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

**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 332,03 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 980 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## At a glance

Property ID	25161058
Living Space	ca. 332,03 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	640.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	18.12.2034	Final Energy Demand	281.60 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1972



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property





Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property





Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



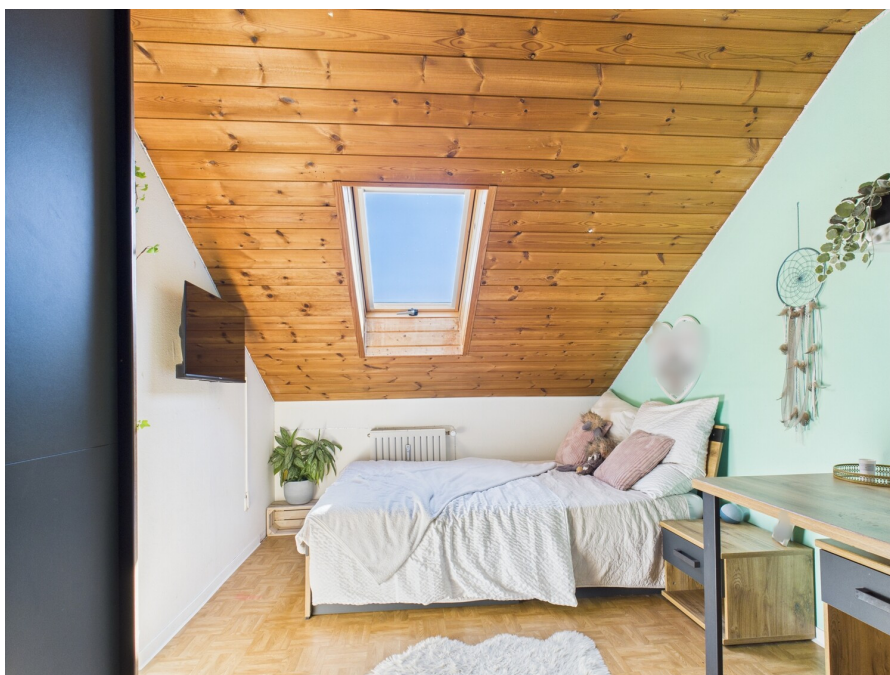
Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property





Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property





Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## The property

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

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## A first impression

For sale is a spacious multi-family home built in 1972, situated on a plot of approximately 980 m<sup>2</sup> in a quiet and family-friendly residential area. With a total living area of approximately 332 m<sup>2</sup>, spread across 12 rooms – including nine bedrooms and three bathrooms – this property offers ample space for various living arrangements. Whether as a home for a large family, a multi-generational residence, or for partial rental, this property offers a wide range of possibilities. The well-designed floor plan is intended for maximum flexibility. Two balconies invite you to relax outdoors, while the expansive, well-maintained garden with its lush greenery provides ideal conditions for children, gardening enthusiasts, or simply enjoying the fresh air. The lovingly landscaped grounds enhance the home's inviting character and offer numerous design options. Extensive modernizations have been carried out in recent years, bringing the house up to contemporary standards. The heating system was replaced in 2007 and, with its central oil-fired boiler, ensures efficient and consistent warmth throughout the property. In 2008, all windows were replaced, increasing energy efficiency and sustainably reducing heating costs. The facade was repainted in 2016, giving the property a well-maintained appearance. The new front door, installed in 2021, combines attractive design with modern security technology. The two lower-floor apartments feature high-end finishes, while the penthouse apartment is in solid and well-maintained condition. The building's location boasts excellent infrastructure and a family-friendly environment. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transportation are all easily accessible, significantly simplifying daily life. The quiet neighborhood and green surroundings create a particularly appealing living atmosphere for families and anyone seeking a peaceful yet urban setting. Overall, this multi-family building offers significant potential – whether for owner-occupiers requiring ample space or investors looking for an attractive property with a solid structure in a sought-after location. See for yourself the spaciousness, diverse possibilities, and well-maintained condition of this building during a viewing. We are always happy to provide further information or arrange a viewing appointment.

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Details of amenities

- 3 Wohneinheiten
- großzügiger Gemeinschaftsgarten
- 2 Balkone
- 2 Garagen
- 2 Stellplätze



Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## All about the location

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Trunstadt, einem charmanten und naturnahen Teil der Gemeinde Viereth-Trunstadt im oberfränkischen Landkreis Bamberg. Die idyllische Lage am Main, eingebettet in sanfte Hügel und weitläufige Wälder, macht Trunstadt zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien.

Trotz der ruhigen, ländlichen Umgebung ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz hervorragend. Die Autobahn A70 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Bamberg (ca. 15 km), Schweinfurt sowie in Richtung Würzburg und Bayreuth. Auch die Bundesstraßen B26 und B22 sind gut erreichbar und ergänzen die verkehrstechnische Infrastruktur optimal.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen sichergestellt, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden und die Stadt Bamberg gewährleisten. Bamberg bietet durch seine historische Altstadt, einem vielfältigen Kulturangebot und einer umfassenden Versorgung sämtliche städtische Annehmlichkeiten.

In der Gemeinde selbst finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, Spielplätze sowie diverse Geschäfte, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Ein aktives Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen wie das beliebte Mainfest sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität und ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus Natur, Infrastruktur und guter Erreichbarkeit - ideal für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Komfort und eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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