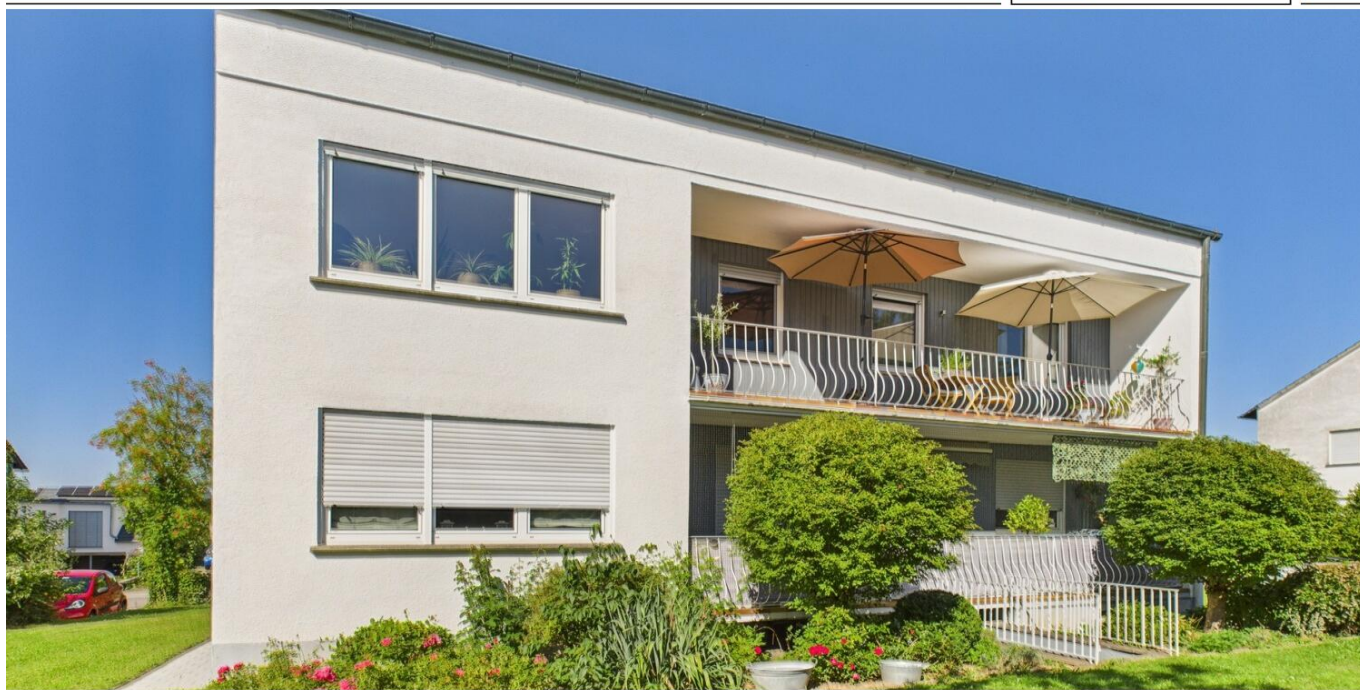


Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Casa de tres familias con un jardín paradisíaco: perfecta para familias, viviendas multigeneracionales o inversores.

Número de propiedad: 25161058



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 332,03 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25161058
Superficie habitable	ca. 332,03 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	9
Baños	3
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	640.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	18.12.2034	Demanda de energía final	281.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



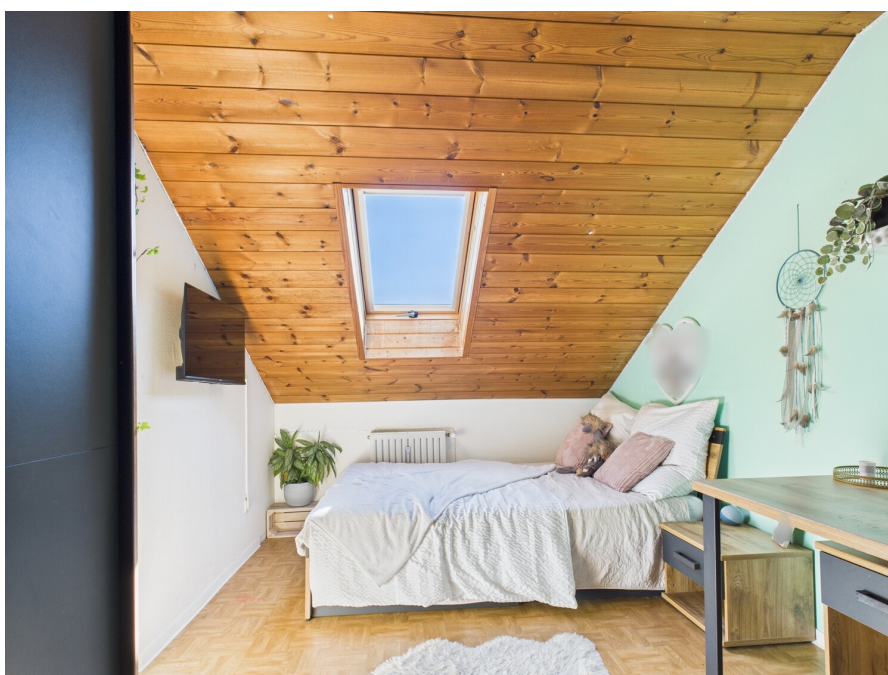
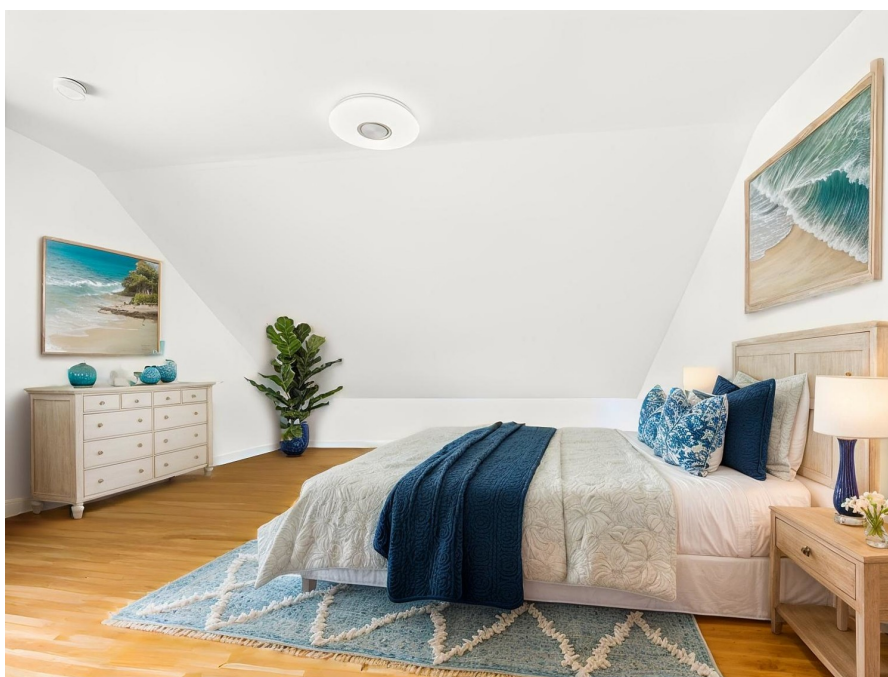
Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propiedad

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

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Una primera impresión

Se vende una espaciosa casa multifamiliar construida en 1972, situada en una parcela de aproximadamente 980 m² en una zona residencial tranquila y familiar. Con una superficie habitable total de aproximadamente 332 m², distribuidos en 12 estancias (nueve dormitorios y tres baños), esta propiedad ofrece amplio espacio para diversas opciones de alojamiento. Ya sea como vivienda para una familia numerosa, residencia multigeneracional o para alquiler parcial, esta propiedad ofrece una amplia gama de posibilidades. Su distribución, cuidadosamente diseñada, está pensada para la máxima flexibilidad. Dos balcones invitan a relajarse al aire libre, mientras que el amplio y cuidado jardín, con su exuberante vegetación, ofrece las condiciones ideales para niños, aficionados a la jardinería o simplemente para disfrutar del aire libre. El cuidado jardín realza el carácter acogedor de la casa y ofrece numerosas opciones de diseño. En los últimos años se han llevado a cabo importantes reformas para adaptarla a los estándares contemporáneos. El sistema de calefacción se reemplazó en 2007 y, con su caldera central de gasóleo, garantiza una calefacción eficiente y constante en toda la propiedad. En 2008, se reemplazaron todas las ventanas, lo que aumentó la eficiencia energética y redujo de forma sostenible los costes de calefacción. La fachada se repintó en 2016, lo que le dio a la propiedad un aspecto impecable. La nueva puerta de entrada, instalada en 2021, combina un diseño atractivo con tecnología de seguridad moderna. Los dos apartamentos de la planta baja cuentan con acabados de alta gama, mientras que el ático se encuentra en un estado impecable y bien mantenido. La ubicación del edificio ofrece una excelente infraestructura y un ambiente familiar. Se puede acceder fácilmente a tiendas, colegios, guarderías y transporte público, lo que simplifica enormemente la vida diaria. El tranquilo barrio y el entorno verde crean un ambiente de vida especialmente atractivo para familias y quienes buscan un entorno tranquilo y a la vez urbano. En resumen, este edificio multifamiliar ofrece un gran potencial, tanto para propietarios que requieren amplio espacio como para inversores que buscan una propiedad atractiva con una estructura sólida en una ubicación privilegiada. Compruebe usted mismo la amplitud, las diversas posibilidades y el buen estado de este edificio durante una visita. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una cita para visitarlo.

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com