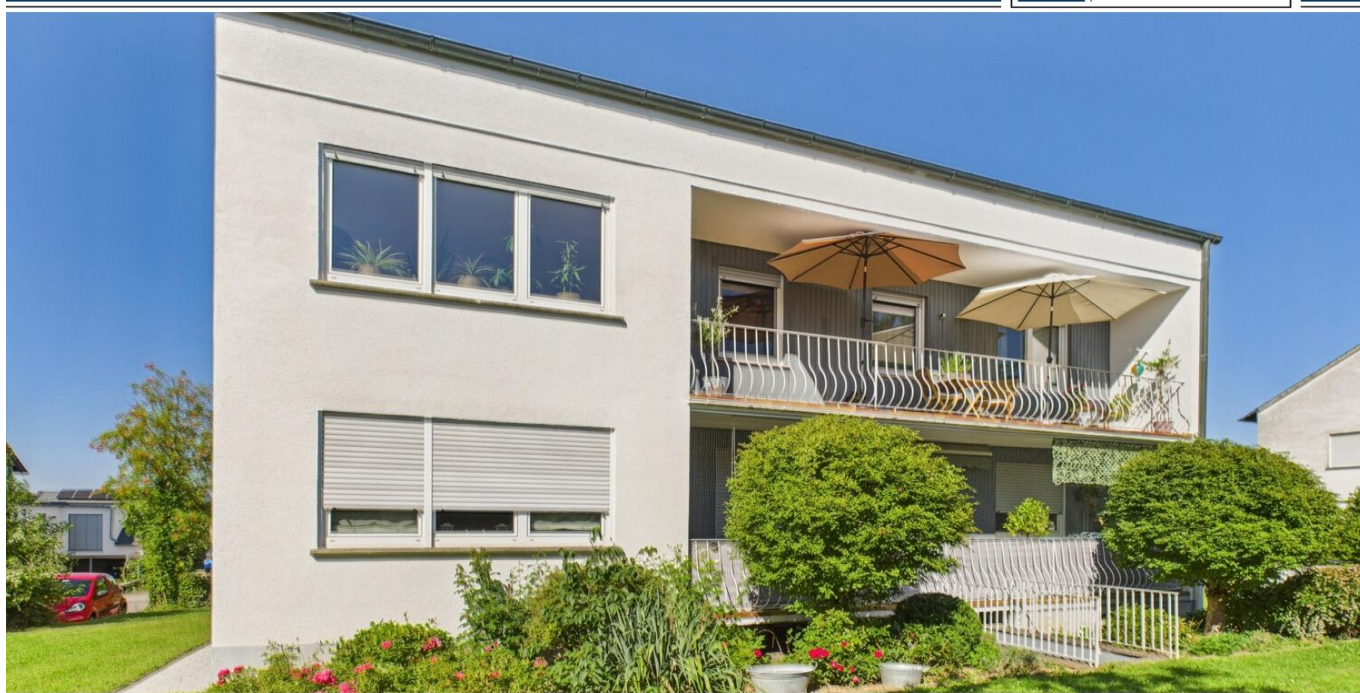


Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Maison trifamiliale avec un jardin paradisiaque – idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou les investisseurs

CODE DU BIEN: 25161058



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 332,03 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 980 m²

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25161058
Surface habitable	ca. 332,03 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	9
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	281.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



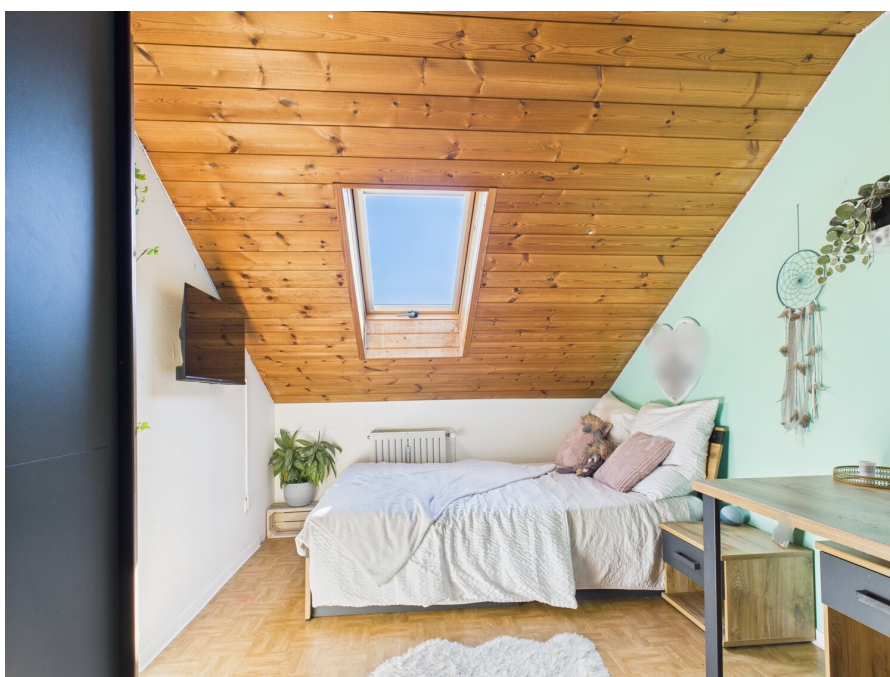
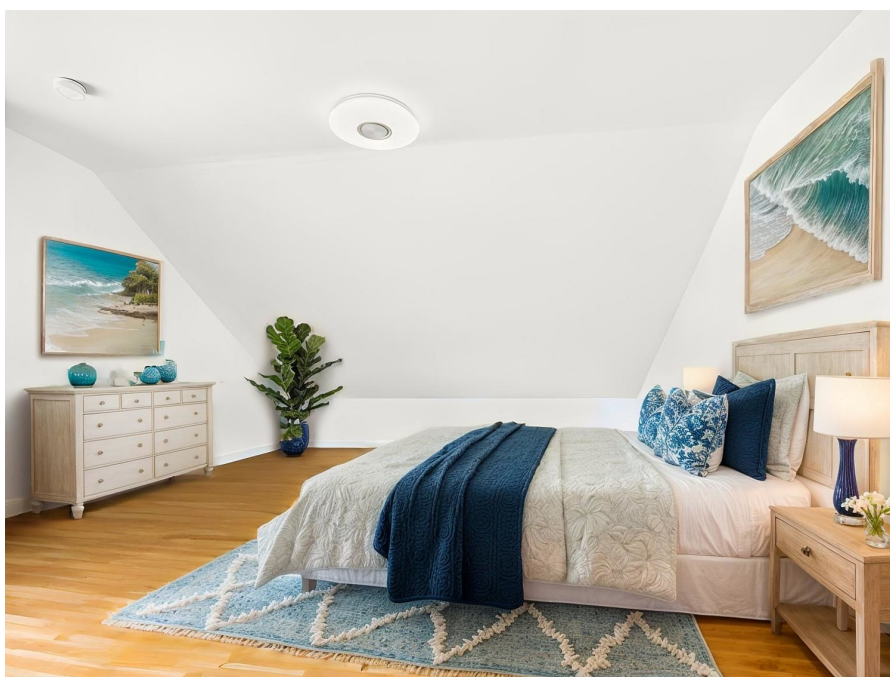
CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Une première impression

À vendre : une spacieuse maison multifamiliale construite en 1972, située sur un terrain d'environ 980 m² dans un quartier résidentiel calme et familial. Avec une surface habitable totale d'environ 332 m², répartie sur 12 pièces – dont neuf chambres et trois salles de bains – cette propriété offre un espace généreux permettant diverses configurations de vie. Que ce soit pour une famille nombreuse, une résidence multigénérationnelle ou un investissement locatif partiel, cette propriété offre de nombreuses possibilités. Son agencement bien pensé offre une flexibilité maximale. Deux balcons invitent à la détente en plein air, tandis que le vaste jardin paysager, bien entretenu et verdoyant, offre un cadre idéal pour les enfants, les passionnés de jardinage ou simplement pour profiter du grand air. Les espaces extérieurs, soigneusement aménagés, renforcent le charme de la maison et offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. D'importantes rénovations ont été réalisées ces dernières années, mettant la maison aux normes actuelles. Le système de chauffage a été remplacé en 2007 et, grâce à sa chaudière centrale au fioul, assure une chaleur efficace et homogène dans toute la maison. En 2008, toutes les fenêtres ont été remplacées, améliorant ainsi l'efficacité énergétique et réduisant durablement les coûts de chauffage. La façade a été repeinte en 2016, conférant à l'immeuble une apparence soignée. La nouvelle porte d'entrée, installée en 2021, allie un design élégant à une technologie de sécurité moderne. Les deux appartements des étages inférieurs bénéficient de finitions haut de gamme, tandis que le penthouse est en excellent état. L'immeuble bénéficie d'une situation géographique idéale, avec d'excellentes infrastructures et un environnement adapté aux familles. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles, simplifiant considérablement le quotidien. Le quartier calme et verdoyant offre un cadre de vie particulièrement agréable pour les familles et tous ceux qui recherchent un environnement urbain paisible. Cet immeuble résidentiel offre un potentiel considérable, que ce soit pour des propriétaires occupants en quête d'espace ou pour des investisseurs recherchant un bien immobilier attractif, solide et idéalement situé. Venez constater par vous-même l'espace, les multiples possibilités et l'excellent état de cet immeuble lors d'une visite. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com