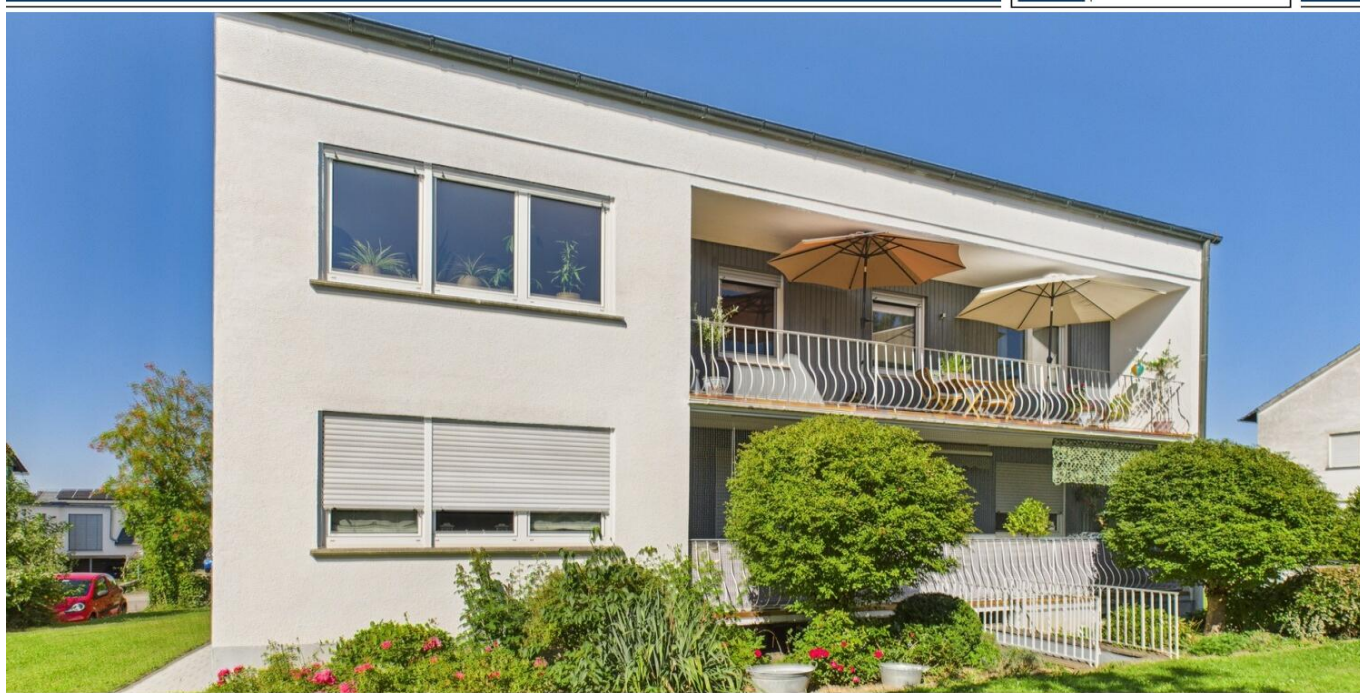


Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Háromlakásos ház kerti paradicsommal – tökéletes családoknak, többgenerációs együttélésnek vagy befektetőknek

VP azonosító: 25161058



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 673.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 332,03 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 980 m²

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Áttekintés

VP azonosító	25161058
Hasznos lakótér	ca. 332,03 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	9
Fürdoszobák	3
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	673.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.12.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	281.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



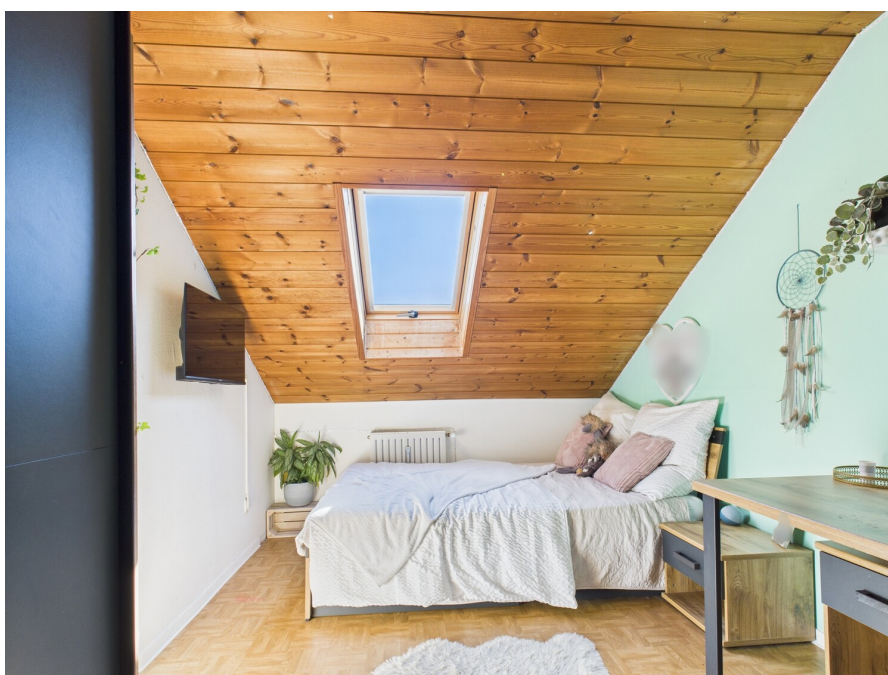
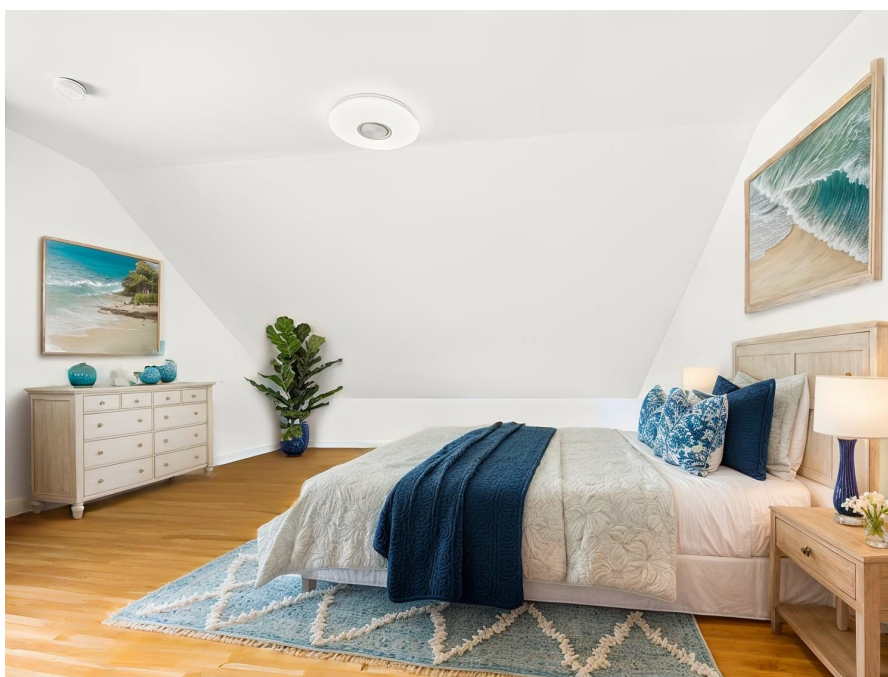
VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Az első benyomás

Eladó egy tágas, 1972-ben épült többlakásos ház, amely egy körülbelül 980 m²-es telken fekszik, egy csendes és családbarát lakóövezetben. A körülbelül 332 m²-es teljes lakóterülettel, amely 12 szobára – köztük kilenc hálószobára és három fürdőszobára – oszlik el, ez az ingatlan bőséges teret kínál a különféle lakhatási elrendezésekhez. Akár egy nagycsalád otthonaként, akár többgenerációs lakhatásra, akár részleges bérbeadásra szánja az ingatlan, széleskörű lehetőségeket kínál. A jól megtervezett alaprajz a maximális rugalmasságot szolgálja. Két erkély csábít a szabadterőre, míg a tágas, gondozott kert buja zöld növényzetével ideális feltételeket biztosít a gyermekek, a kertészkedés szerelmeseinek vagy egyszerűen a friss levegő élvezetének. A szépen parkosított terület fokozza az otthon hívogató jellegét, és számos kialakítási lehetőséget kínál. Az elmúlt években jelentős modernizációkat hajtottak végre, amelyek a házat a mai színvonalra emelték. A fűtési rendszert 2007-ben cserélték, és a központi olajtűzelésű kazánnal hatékony és egyenletes meleget biztosít az egész ingatlanban. 2008-ban az összes ablakot kicserélték, ami növelte az energiahatékonyt és fenntarthatóan csökkentette a fűtési költségeket. A homlokzatot 2016-ban újrafestették, ami az ingatlannak jól karbantartott megjelenést kölcsönzött. Az új bejárati ajtó, amelyet 2021-ben szereltek be, a vonzó dizájn modern biztonsági technológiával ötvözi. A két alsó emeleti lakás exkluzív burkolatokkal rendelkezik, míg a penthouse lakás szilárd és karbantartott állapotban van. Az épület elhelyezkedése kiváló infrastruktúrával és családbarát környezettel büszkélkedhet. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedés mind könnyen megközelíthetőek, jelentősen leegyszerűsítve a mindennapi életet. A csendes környék és a zöld környezet különösen vonzó lakókörnyezetet teremt a családok és mindazok számára, akik békés, mégis városi környezetre vágyanak. Összességében ez a többlakásos épület jelentős potenciált kínál – legyen szó akár bőséges teret igénylő tulajdonos-lakókról, akár befektetők, akik vonzó ingatlant keresnek szilárd szerkezettel egy keresett helyen. Gyozodjon meg saját szemével az épület tágasságáról, sokszínűségéről és karbantartott állapotáról egy megtekintés során. Örömmel adunk további információkat vagy egyeztetünk időpontot megtekintésre.

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com