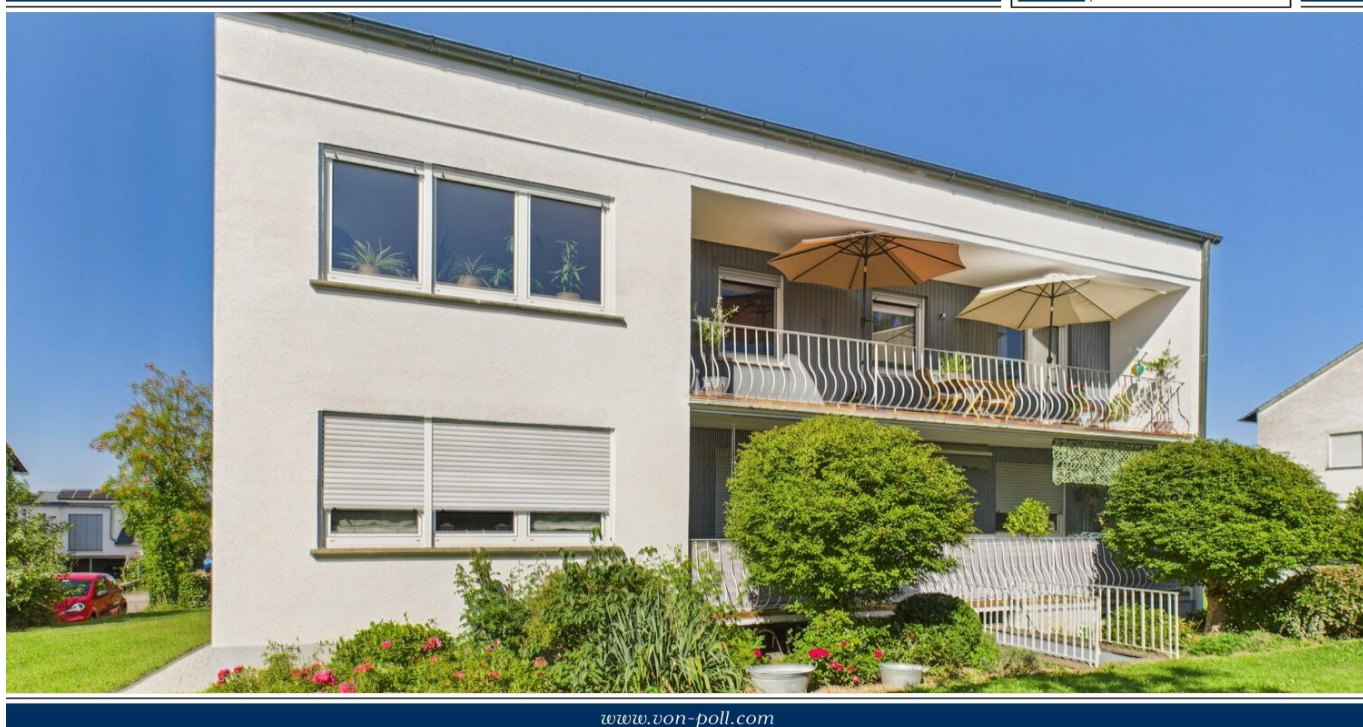


Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Casa trifamiliare con un giardino paradisiaco: perfetta per famiglie, convivenze multigenerazionali o investitori

Codice oggetto: 25161058



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 673.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 332,03 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25161058
Superficie netta	ca. 332,03 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	9
Bagni	3
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	673.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2034	Consumo energetico	281.60 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



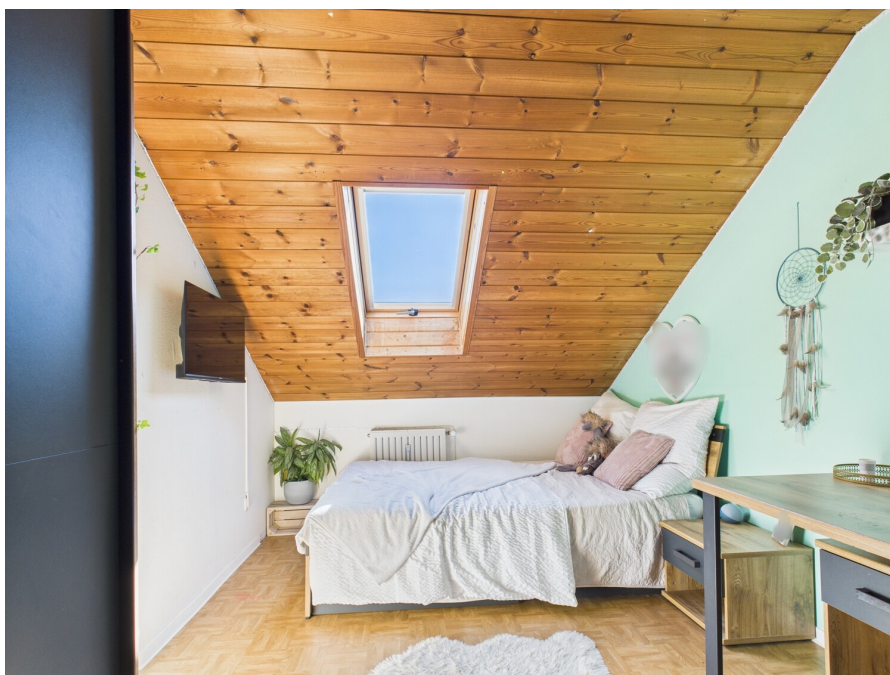
Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

La proprietà

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

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Una prima impressione

In vendita una spaziosa casa plurifamiliare costruita nel 1972, situata su un terreno di circa 980 m² in una zona residenziale tranquilla e adatta alle famiglie. Con una superficie abitabile totale di circa 332 m², distribuita su 12 locali, tra cui nove camere da letto e tre bagni, questa proprietà offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. Che si tratti di una casa per una famiglia numerosa, di una residenza multigenerazionale o di un affitto parziale, questa proprietà offre un'ampia gamma di possibilità. La planimetria ben progettata è pensata per la massima flessibilità. Due balconi invitano a rilassarsi all'aperto, mentre l'ampio giardino ben curato, con la sua vegetazione lussureggiante, offre le condizioni ideali per i bambini, gli amanti del giardinaggio o semplicemente per godersi l'aria fresca. Il giardino, curato nei minimi dettagli, esalta il carattere accogliente della casa e offre numerose opzioni di design. Negli ultimi anni sono stati effettuati ampi lavori di ammodernamento, che hanno portato la casa agli standard contemporanei. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2007 e, con la sua caldaia centralizzata a gasolio, garantisce un calore efficiente e uniforme in tutta la proprietà. Nel 2008, tutte le finestre sono state sostituite, aumentando l'efficienza energetica e riducendo in modo sostenibile i costi di riscaldamento. La facciata è stata ridipinta nel 2016, conferendo all'immobile un aspetto curato. Il nuovo portone d'ingresso, installato nel 2021, combina un design accattivante con moderne tecnologie di sicurezza. I due appartamenti al piano inferiore presentano finiture di pregio, mentre l'attico è in condizioni solide e ben tenute. La posizione dell'edificio vanta eccellenti infrastrutture e un ambiente a misura di famiglia. Negozi, scuole, asili e trasporti pubblici sono tutti facilmente accessibili, semplificando notevolmente la vita quotidiana. Il quartiere tranquillo e l'ambiente verde creano un'atmosfera abitativa particolarmente piacevole per le famiglie e per chiunque cerchi un contesto tranquillo ma urbano. Nel complesso, questo edificio multifamiliare offre un potenziale significativo, sia per i proprietari che necessitano di ampi spazi, sia per gli investitori alla ricerca di un immobile attraente con una struttura solida in una posizione ricercata. Convincetevi di persona dell'ampiezza, delle diverse possibilità e delle ottime condizioni di questo edificio durante una visita. Siamo sempre lieti di fornire ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25161058 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: bamberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com