

Viereth-Trunstadt / Trunstadt

# Modernes Einfamilienhaus mit Garten

Número da propriedade: 26161081



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

PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 556 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26161081	Preço de compra	575.000 EUR
Área	ca. 135 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1975	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	06.03.2036	Procura final de energia	57.30 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



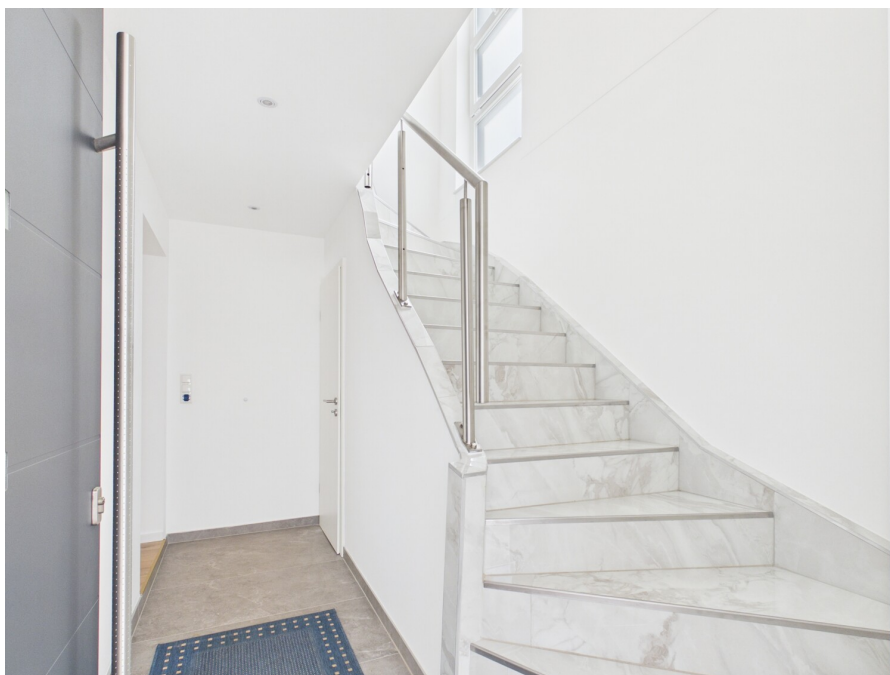
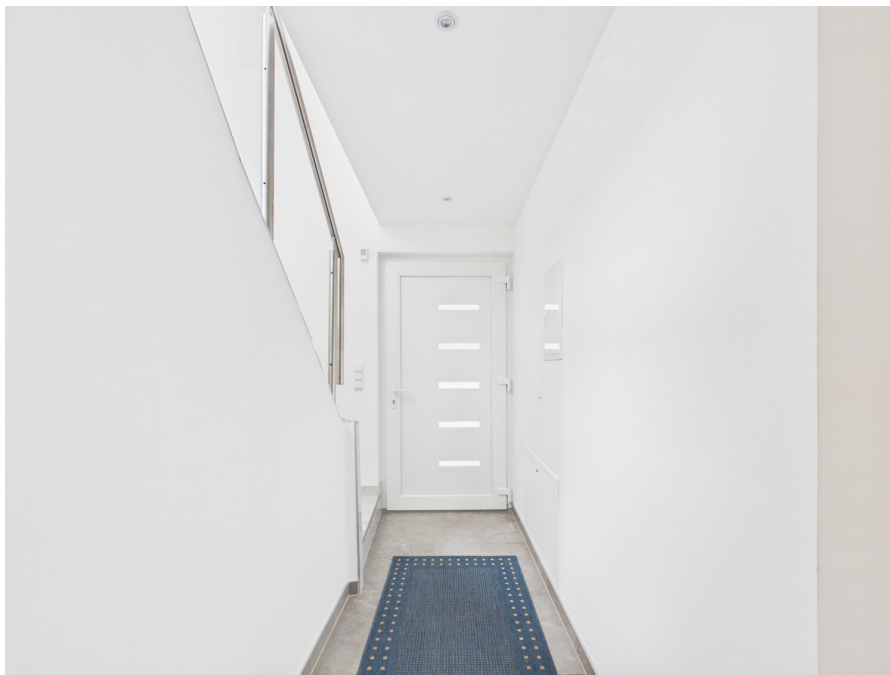
Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



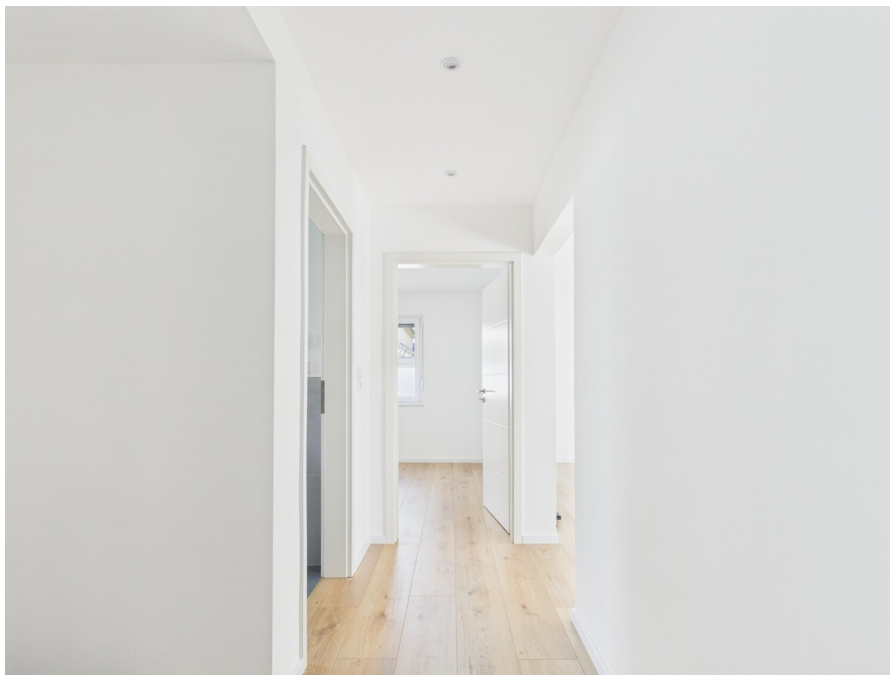
Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



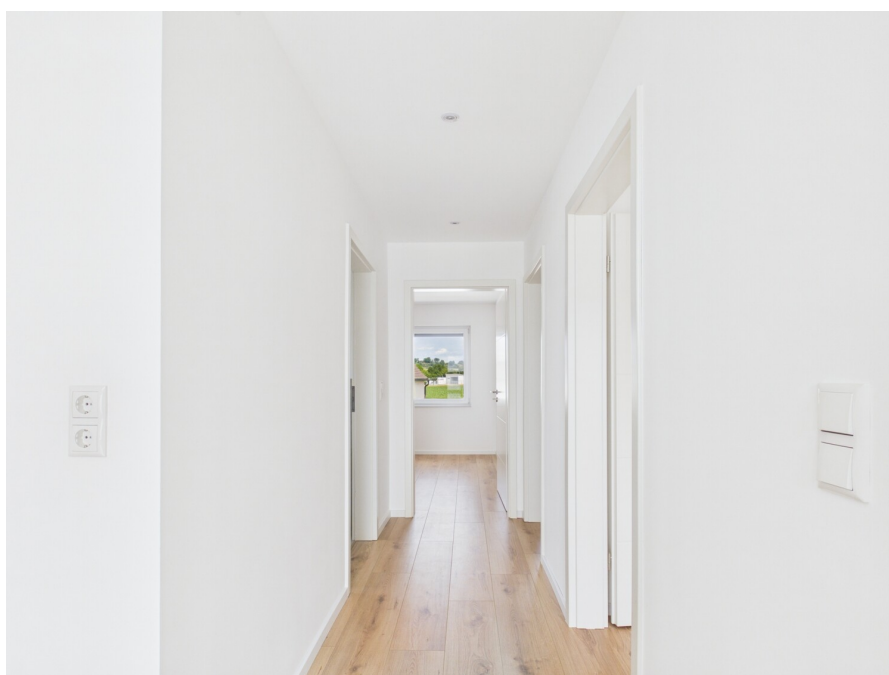
Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



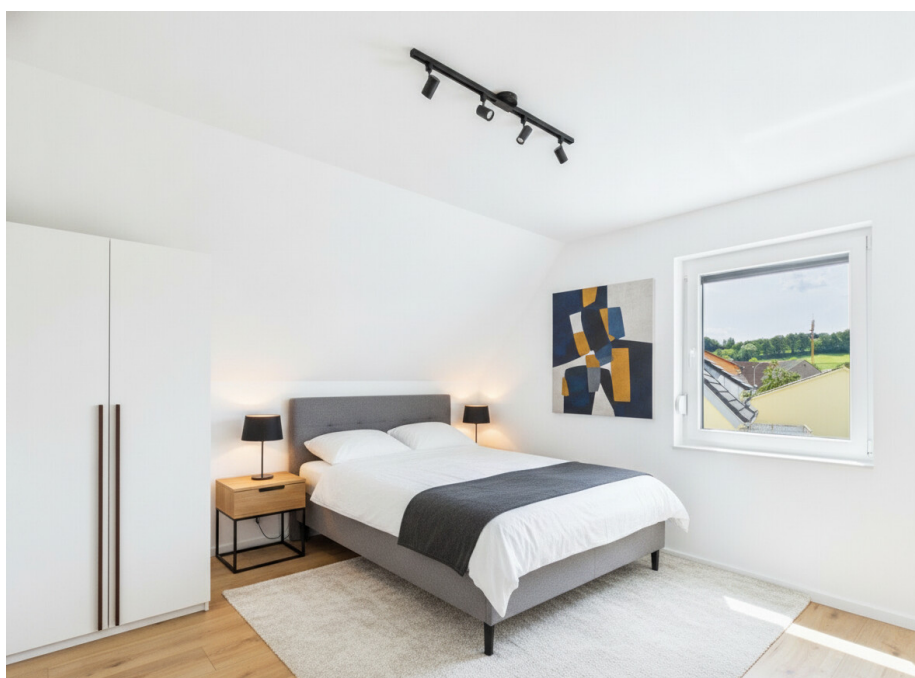
Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

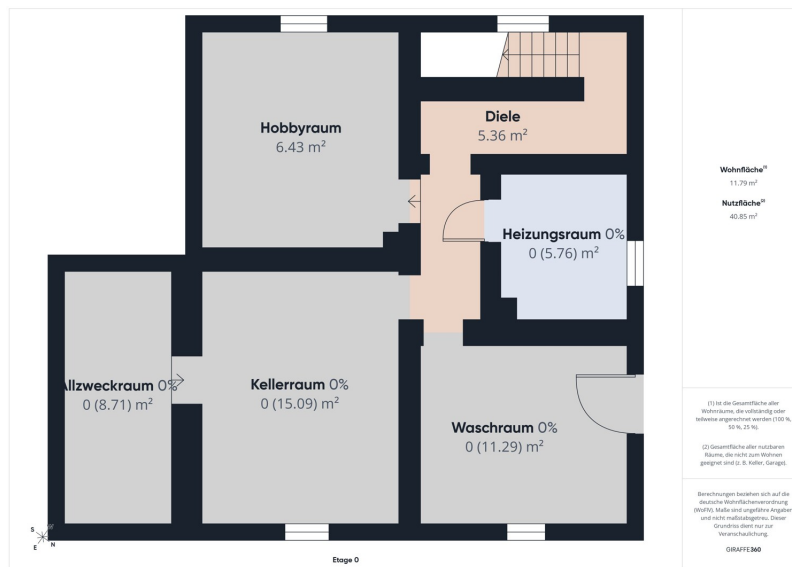
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

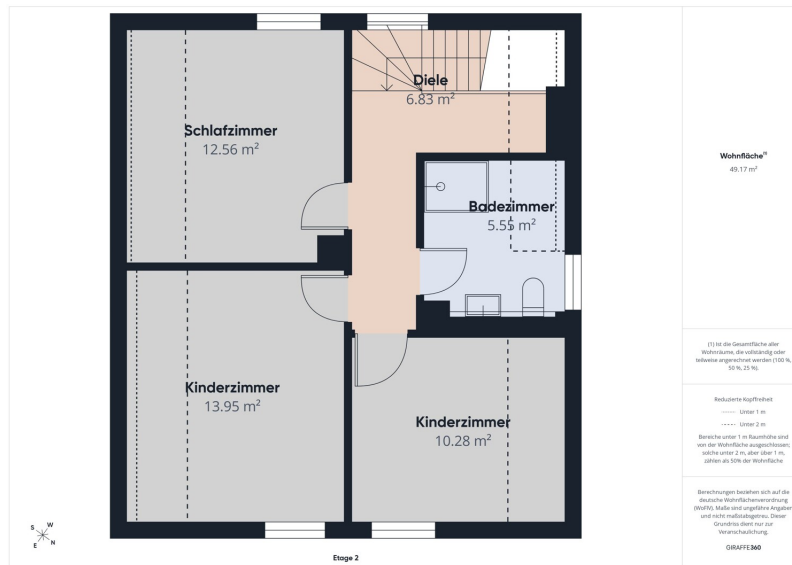
T.: 0951 - 51 93 231 0

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

Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt**

## Uma primeira impressão

Frisch, präzise und bis ins Detail erneuert präsentiert sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 nach seiner umfassenden Sanierung im Jahr 2025. Der Charakter ist angenehm klar: außen mit neu gedämmter Fassade, anthrazitfarbenen Fenstern und einem neu angelegten Umfeld, innen mit glatten Wänden, warmen Böden und einer ruhigen, zeitgemäßen Linie. Hier beginnt Wohnen nicht mit Renovieren, sondern mit Ankommen.

Auf sechs Zimmer verteilt sich ein Haus, das im Alltag selbstverständlich funktioniert und zugleich spürbar aufgewertet wurde. Vier Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, zwei Badezimmer begleiten den Morgen ohne Enge. In den Wohnräumen liegt hochwertiges Laminat, das eine warme, wohnliche Grundstimmung setzt. Eingangsbereich, Treppen und Bäder sind gefliest, robust, sauber und passend zu einem Haus, das gerade erst neu gedacht wurde. Die glatten Wände geben den Räumen eine moderne Ruhe und lassen Möblierung, Licht und Proportionen für sich sprechen.

Die Sanierung reicht weit unter die sichtbare Oberfläche. Das Dach wurde vollständig erneuert und mit 120 mm Dämmung versehen, die Fassade erhielt eine neue Dämmung mit 140 mm. Neue anthrazitfarbene, 3-fach verglaste Fenster mit 88 mm Profil und Rollläden fassen die Räume wertig ein und verbessern Komfort wie Energieeffizienz. Auch die Innentüren und die Hauseingangstür wurde erneuert und verbindet Sicherheitsaspekte mit zeitgemäßem Wärmeschutz. Elektroinstallation, Wasserleitungen und Abwasserleitungen wurden vollständig erneuert, sodass das Haus technisch auf einem aktuellen Stand steht.

Besonders angenehm ist die Wärmeführung: Eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer modernen Wärmepumpe (12 kW) sorgt für gleichmäßige Temperatur im Haus, ohne sichtbare Heizkörper in den Vordergrund zu rücken. Diese stille Art des Heizens passt zur gesamten Anmutung des Hauses, zurückhaltend, effizient und komfortabel. Die gehobene Ausstattung zeigt sich dabei nicht in lauten Gesten, sondern in der Summe der richtigen Entscheidungen: neue Gebäudehülle, neue Technik, neue Oberflächen, alles aus einem Guss.

Auch der Außenbereich wurde neu angelegt und wirkt entsprechend gepflegt und geordnet. Der neue Carport mit 7,0 m x 5,5 m x 2,5 m bietet großzügigen Schutz für Fahrzeuge und fügt sich praktisch in den Alltag ein. So entsteht ein Einfamilienhaus, das die Substanz seiner Bauzeit mit der Frische einer konsequenten Erneuerung verbindet. Ein Haus, das nicht laut auftreten muss, weil es in den entscheidenden Punkten bereits überzeugt.

**Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt**

## **Detalhes do equipamento**

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2025 wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- **Komplett erneuertes Dach mit 120 mm Dämmung**
- **Neue Fassadendämmung mit 140 mm Dämmung**
- **Neue anthrazitfarbene 3-fach verglaste Fenster (Profil 88 mm) inkl. Rollläden**
- **Neue Hauseingangstür (Sicherheits- und Wärmeschutz)**
- **Neue Innentüren**
- **Vollständig erneuerte Elektroinstallation**
- **Neue Wasser- und Abwasserleitungen**
- **Fußbodenheizung in Verbindung mit moderner Wärmepumpe (12 kW)**
- **Bodenbeläge: hochwertiges Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in Eingangsbereich, Treppen und Bädern**
- **Wände im gesamten Haus glatt**
- **Hof und Außenbereich neu angelegt**
- **Carport neu (7,0 m x 5,5 m x 2,5 m)**

**Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt**

## **Tudo sobre a localização**

Trunstadt ist eine idyllische Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Bamberg in Bayern. Die Gemeinde hat eine Fläche von etwa 19 Quadratkilometern und zählt rund 1.600 Einwohner.

Trunstadt ist bekannt für seine malerische Lage am Main, einem der wichtigsten Flüsse Deutschlands. Hier finden Besucher eine wunderschöne Landschaft mit sanften Hügeln, dichten Wäldern und malerischen Flussläufen. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die Landschaft führen und atemberaubende Ausblicke bieten.

Auch kulturell hat Viereth-Trunstadt einiges zu bieten. Die Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben und es finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen und Ausstellungen statt. Ein besonderes Highlight ist das alljährliche Mainfest, bei dem Besucher ein vielfältiges Programm erleben können.

Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde Viereth-Trunstadt eine gute Infrastruktur. Es gibt hier eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sowie zahlreiche Spielplätze und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche.

Auch wirtschaftlich hat Viereth einiges zu bieten. Es gibt hier einige mittelständische Unternehmen aus verschiedenen Branchen, insbesondere im Bereich Handel und Handwerk. Zudem ist Viereth-Trunstadt gut an das Verkehrsnetz angebunden und verfügt über eine direkte Anbindung an die Autobahn A70.

Insgesamt bietet Trunstadt eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung und ist ein idealer Ort für Menschen, die Ruhe und Erholung suchen, aber auch für Kulturinteressierte und Familien mit Kindern.

**Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sophie Grohgan & 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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