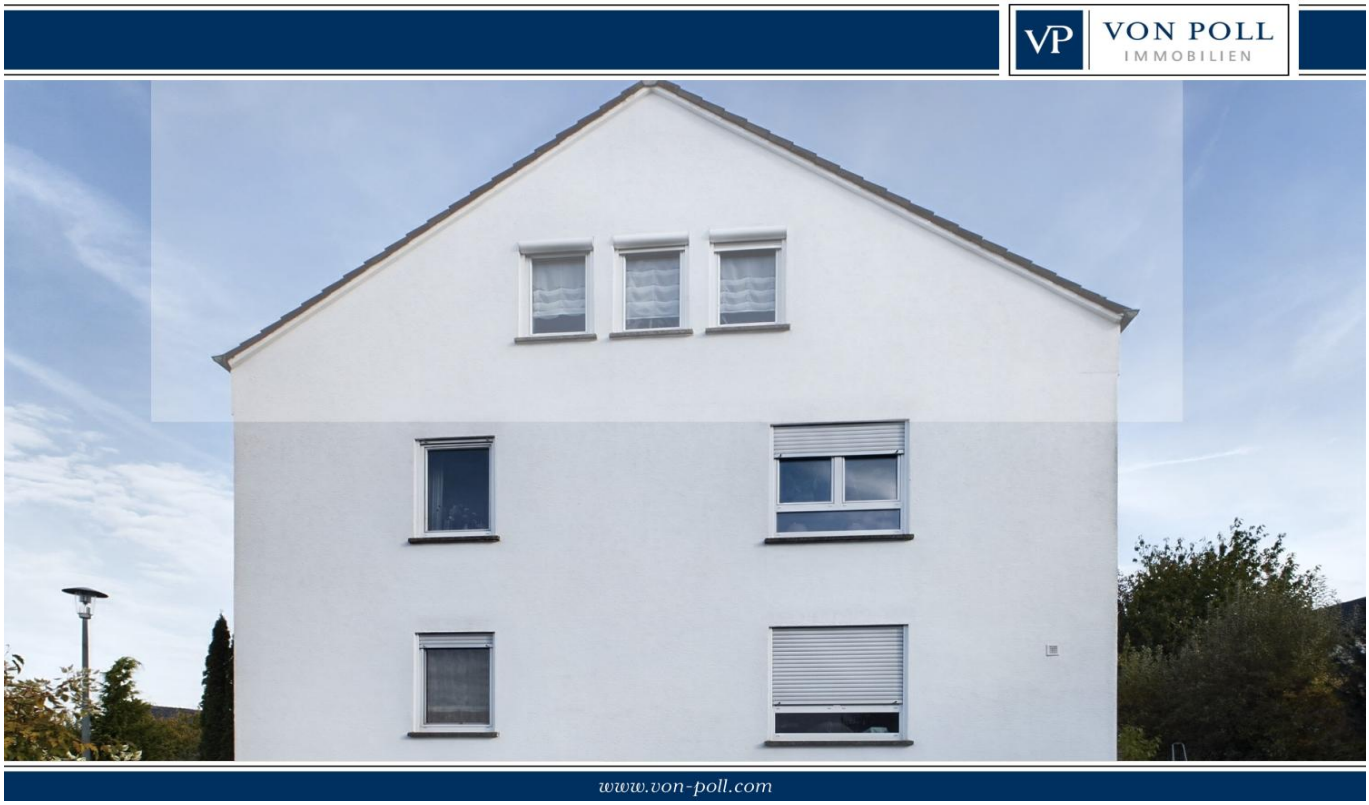
Viereth-Trunstadt

Wohnung DG

CODE DU BIEN: 24161042c



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 95,89 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

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

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24161042c
Surface habitable	ca. 95,89 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	249.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 11 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew 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: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-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: 24161042c - 96191 Viereth-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: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

Une première impression

Zum Verkauf steht eine großzügige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m², die sich in einem 3-Familienhaus aus dem Baujahr 1972 befindet. Diese Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse optimal geeignet ist. Die Wohnung umfasst drei komfortable Schlafzimmer. Jedes dieser Zimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für ein gemütliches Hauptschlafzimmer, ein Kinderzimmer oder ein Home-Office. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet, was durch die Dachgeschosslage besonders betont wird und ein angenehmes Wohnklima schafft. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das als zentraler Treffpunkt für Familie und Gäste dient. Es bietet genügend Raum für eine gemütliche Sitzecke sowie einen Essbereich. Das Badezimmer ist klassisch ausgestattet und verfügt über eine Dusche sowie alle notwendigen sanitären Einrichtungen. Es sind alle Anschlüsse vorhanden, um auch eine Waschmaschine unterzubringen. Die Küche bietet ausreichend Platz für die Integration einer modernen Einbauküche und ist praktikabel gestaltet, sodass Kochfreunde hier auf ihre Kosten kommen. Für behagliche Wärme sorgt eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und angenehme Temperierung der gesamten Wohnung gewährleistet. Die Ausstattungsqualität befindet sich auf einem normalen Niveau, was Spielraum für persönliche Anpassungen und Modernisierungen bietet. Dadurch lässt sich die Wohnung mit relativ einfachen Mitteln auf Ihre individuellen Wünsche hin anpassen. Besondere Aufmerksamkeit wurde in den letzten Jahren auf die Modernisierung des Hauses gelegt, um den zeitgemäßen Wohnanforderungen gerecht zu werden. Die Heizungsanlage wurde 2007 erneuert, um eine effiziente und kostengünstige Beheizung zu gewährleisten. Die Fenster wurden 2008 ausgetauscht, was zur Optimierung der Wärmedämmung und zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt. Die Fassade des Gebäudes wurde 2016 gestrichen, was dem Haus nicht nur optisch frischen Glanz verleiht, sondern auch für einen langfristigen Schutz sorgt. Zusätzlich wurde 2021 die Hauseingangstür erneuert, um sowohl die Sicherheit als auch die Optik des Eingangsbereichs zu verbessern. Die Lage des Mehrfamilienhauses ist praktisch für den täglichen Bedarf. In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte, Ärzte, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen, die eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums und umliegender Stadtteile gewährleisten. Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für Familien oder Paare, die eine durchdachte Wohnlösung mit Potenzial suchen. Sie überzeugt durch die vorteilhafte Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Zimmer. Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung. Entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einem persönlichen

Rundgang und lassen Sie sich von den Vorzügen überzeugen. Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, sich ein wohnliches Zuhause in einer gefragten Wohnlage zu schaffen. Erleben Sie das Leben unter dem Dach und gestalten Sie Ihr neues Heim ganz nach Ihren Vorstellungen.

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-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 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.

CODE DU BIEN: 24161042c - 96191 Viereth-Trunstadt

Contact

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

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10 Bamberg
E-Mail: bamberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com