Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Modernes Einfamilienhaus mit Garten

Objektnummer: 26161081



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 556 m²

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26161081
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	06.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	57.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

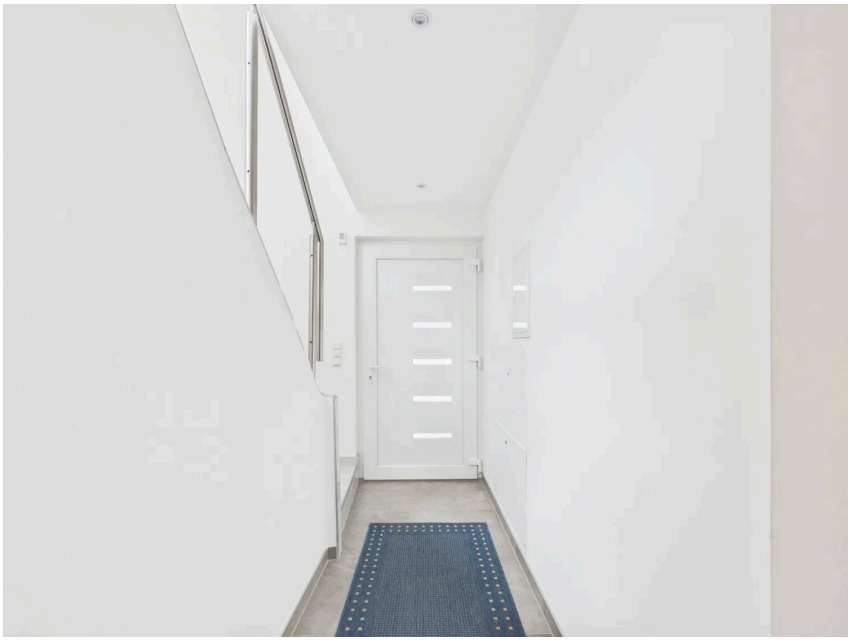
Die Immobilie

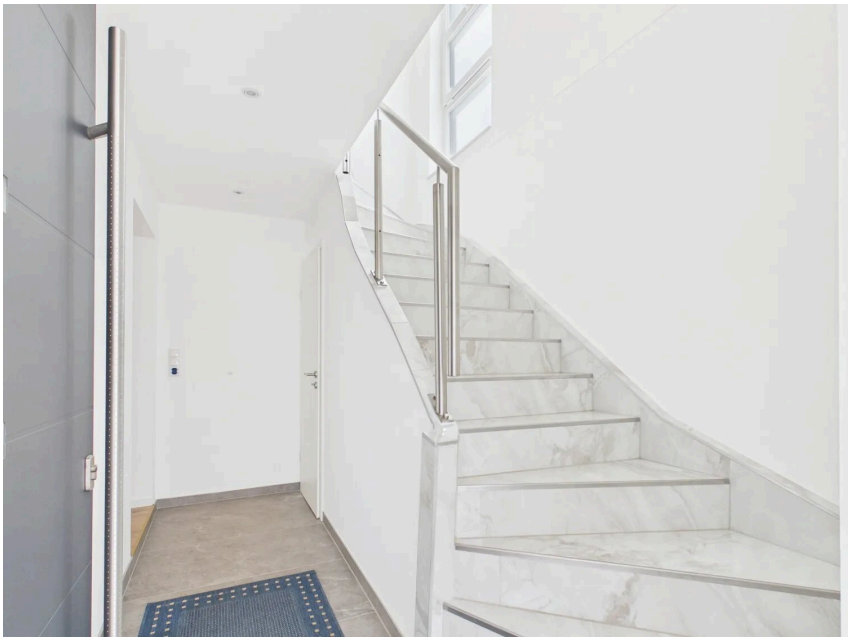




Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

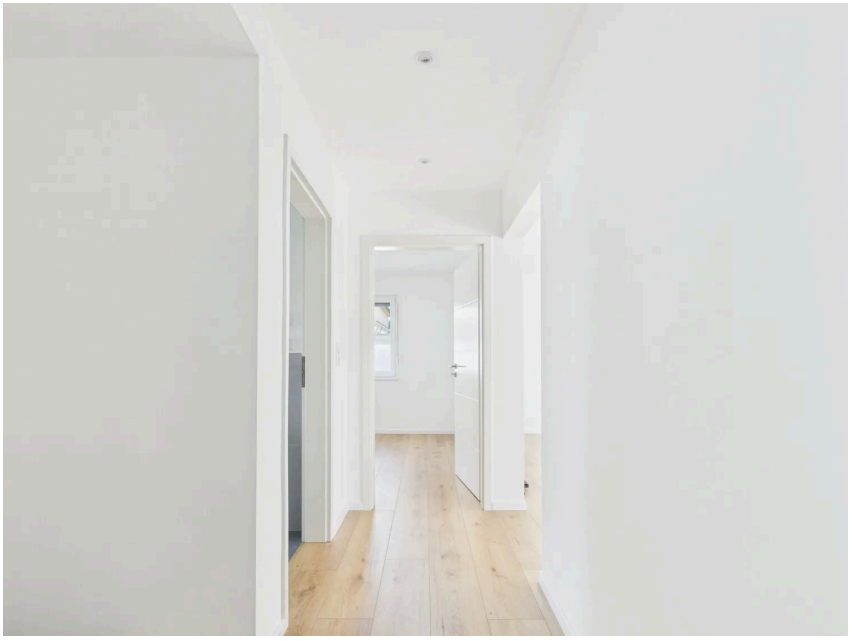
Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

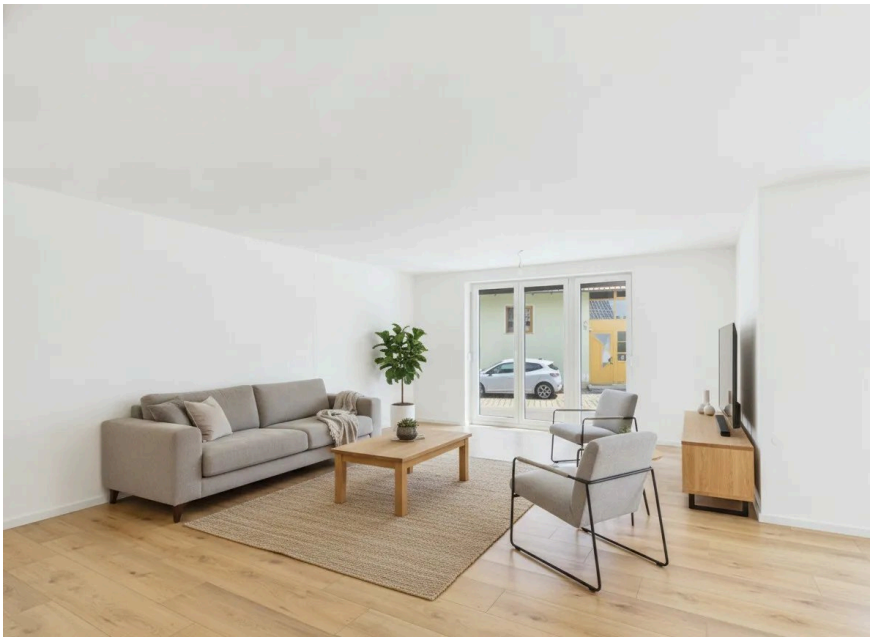
Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

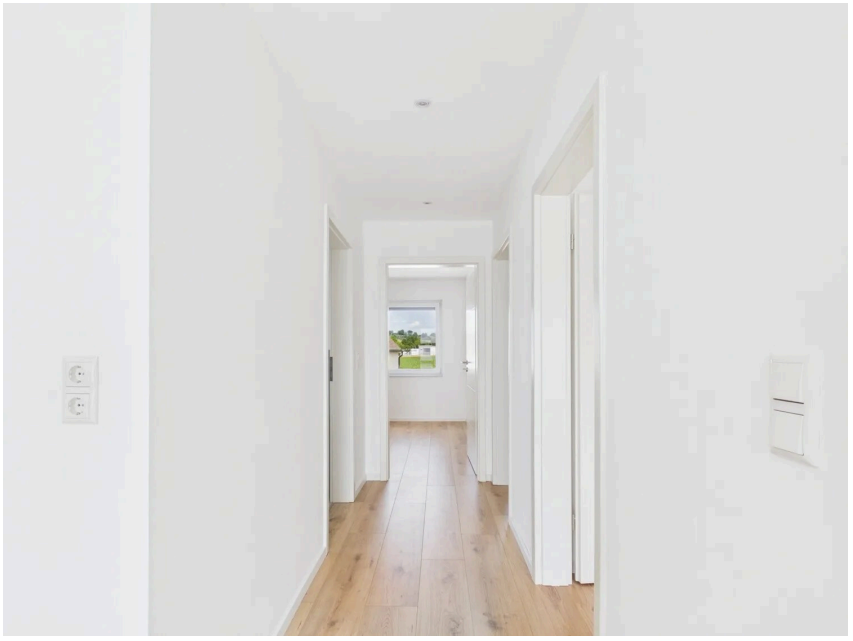
Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

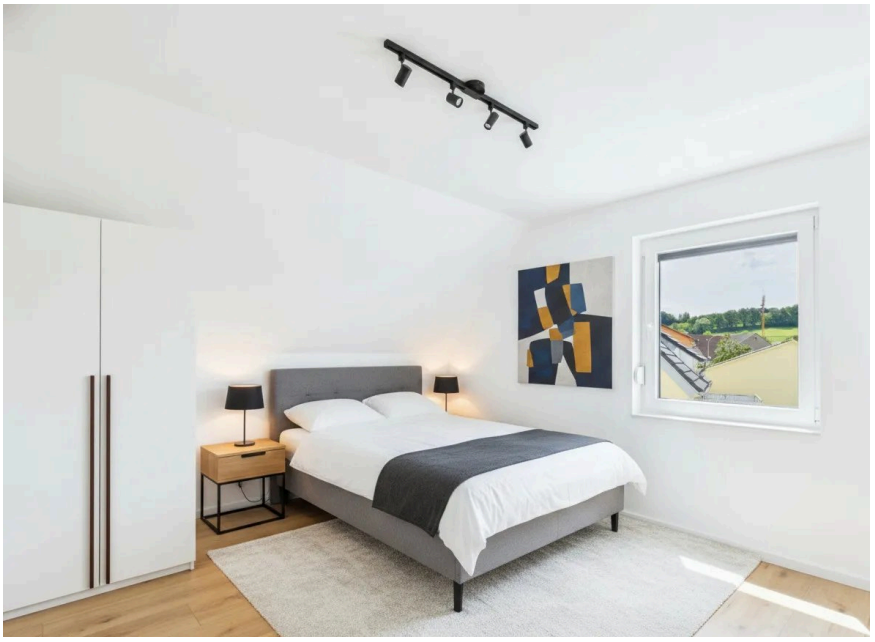
Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie

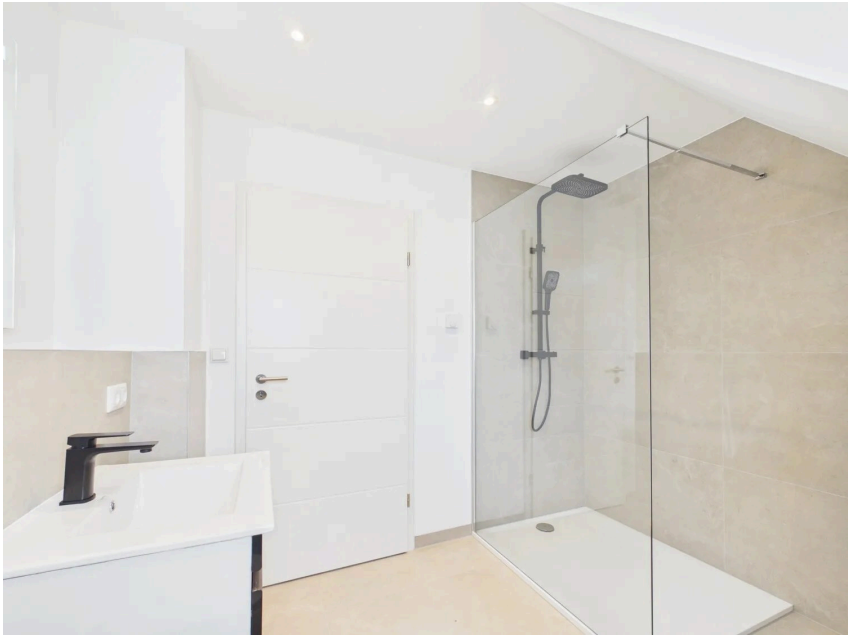




Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie

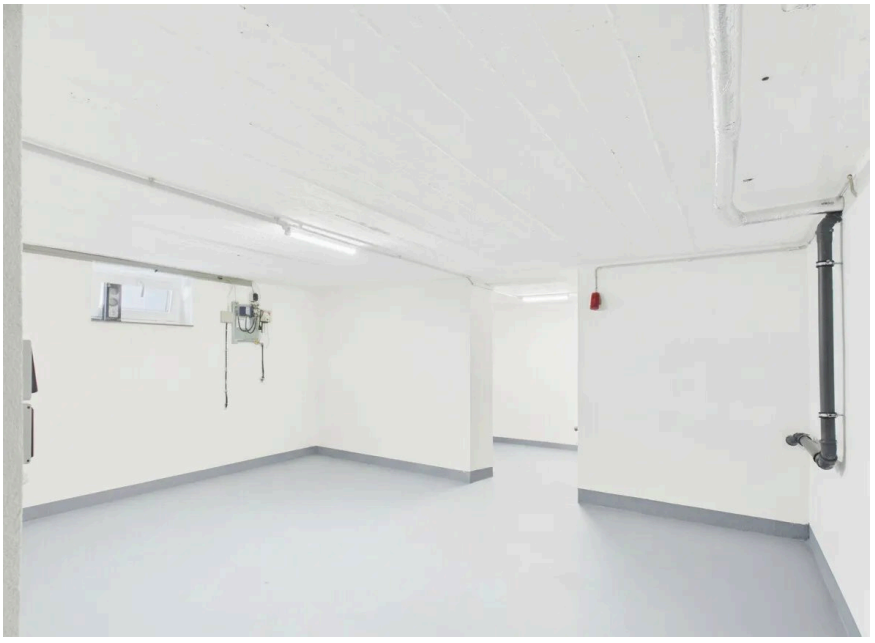




Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Ausstattung und Details

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)

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26161081 - 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sophie Grohganz & Werner Schauer

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg
Tel.: +49 951 - 51 93 231 0
E-Mail: bamberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com