



## 96191 Viereth-Trunstadt / Trunstadt

# Vollständig saniertes Einfamilienhaus zum sofortigen Einzug



**528.000 €**

Kaufpreis

**160 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**780 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Gerd Seuling  
Tel.: 09132 75083-21  
[gerd.seuling@remax.de](mailto:gerd.seuling@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	780 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	528.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1953
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1953
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Große Doppelgarage mit elektrischen Toren und Grube auf einer Seite: Viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzliches Lagervolumen – ideal für Familien oder Hobbyhandwerker-/schrauber. Wunderschön angelegter Garten, vollständig eingezäunt, und damit auch bestens für ein Haustier geeignet. Die liebevoll gestaltete Außenanlage lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein. Hier können Sie sonnige Tage in vollen Zügen genießen.

Direkt neben dem Grundstück liegt noch ein Felsenkeller für den die Hauseigentümer ein Nutzungsrecht haben.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses vollständig sanierte Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Viereth-Trunstadt in einer gewachsenen ruhigen Wohngegend, nur wenige Autominuten von der historischen Stadt Bamberg entfernt. Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig – hier müssen Sie nur noch einziehen und sich wohlfühlen.

2005/2006 komplett kernsaniert:

Das Haus wurde umfassend modernisiert – die gesamte Elektrik, alle Leitungen, Bäder und Wc`s, die Fassade wurde gedämmt, eine neue Heizung eingebaut (Gas-Brennwertkessel), Unterstützung der Warmwasserbereitung über Solarthermie), das Dach wurde neu gedeckt und gedämmt, alle Fenster erneuert und der gesamte Innenausbau wurde erneuert. Gleichzeitig wurde die neue Doppelgarage mit Zugang zum Haus und einem zusätzlichen Stellplatz angebaut. Alle Arbeiten wurden fachgerecht und mit Liebe zum Detail ausgeführt.

Helle, gut geschnittene Räume bieten ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder Gäste. Moderne Ausstattung: Stilvolle Böden mit Echtholz, Fliesen und modernem Vinyl, ein zeitgemäßes Badezimmer, die Einbauküche, der Kaminofen im Wohnzimmer und vieles mehr sorgen für Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Erdgeschoss: Flur und Gäste-WC (Fliesen), die große Wohnküche und der großzügige Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Echtholzboden.

Obergeschoss: Großzügiges Schlafzimmer mit Echtholzboden, 2 Kinderzimmer, großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Dachgeschoss: erst vor 2 Jahren zu zusätzlicher Nutzfläche ausgebaut, zusätzlich ein großer Raum und ein modernes Duschbad.

Untergeschoß: der Raum neben der Garage, 1 weiterer Kellerraum und die Toilette mit Waschmaschinenanschluß sind beheizbar, der gesamte Keller ist gefliest.

Fazit:

Einziehen, wohlfühlen, ankommen – dieses Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit ländlicher Lebensqualität in ruhiger Lage. Ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf ein bezugsfertiges und hochwertiges Zuhause legen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

## Lage

Viereth-Trunstadt ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Bamberg, umgeben von Natur, Weinbergen und dem Main. Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten in Viereth und Trunstadt, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Universitätsstadt Bamberg mit ihrem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Hervorragende Verkehrsanbindung über A70 (Anschluß in 3km) Richtung Schweinfurt und Bamberg /Bayreuth, ebenso über A73 Richtung Lichtenfels und Erlangen/Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

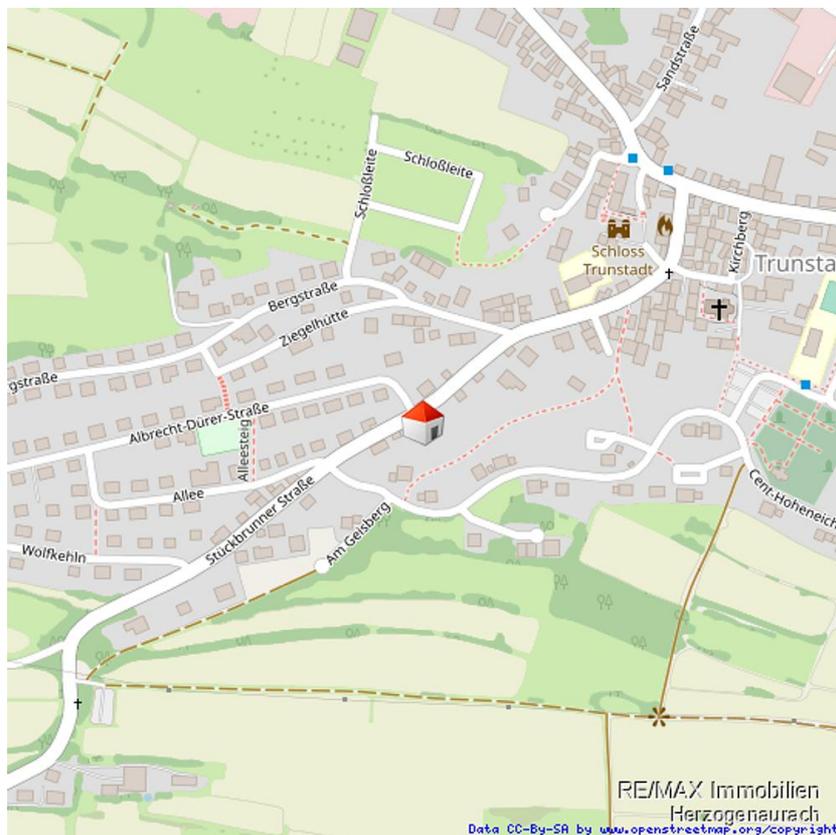
Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an Remax Solutions, Gerd Seuling, eine Maklerprovision in

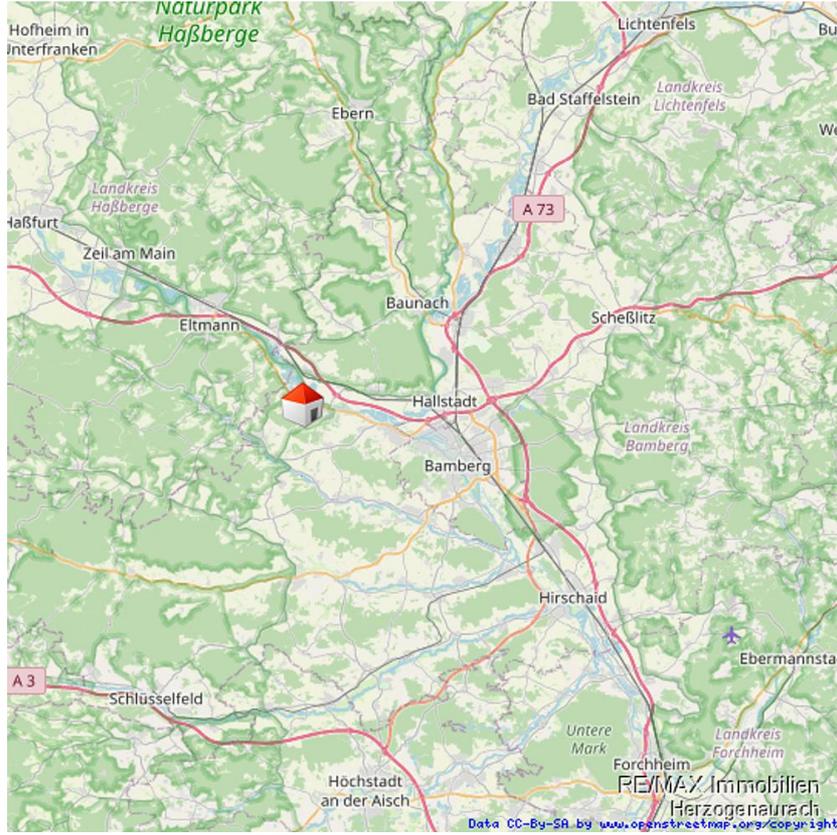


Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

#### HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.













RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



















RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



















RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach









