

## 96191 Viereth-Trunstadt

Attraktives, sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Viereth mit großem Garten/ teilvermietet



Kaufpreis  
**372.000 €**

Wohnfläche  
**183 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**8**

Ihr Ansprechpartner  
**Immobilien Pfister**

Laura Pfister  
09544/9865300  
info@immobilien-pfister.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	183 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	892 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	372.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.
provisionspflichtig	ja

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.2.36
Ausstellungsdatum	0025-02-26
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	210

### Zustand

Baujahr	1970
---------	------

### Ausstattung

Bad	
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage

### Objekt-Titel

Attraktives, sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Viereth mit großem Garten/ teilvermietet

### Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Viereth-Trunstadt, im Landkreis Bamberg und überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Wohnlage im ländlich geprägten Umfeld.

.....  
Online-ID:  
UKKQKSEZ  
.....

Objekt-Nr.:  
10513  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Viereth-Trunstadt liegt nur wenige Kilometer nordwestlich der Stadt Bamberg und bietet damit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt. Die Weltkulturerbestadt Bamberg ist in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Ärzten sowie kulturellen Einrichtungen.

Im Ort selbst sind die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden oder gut erreichbar. Kindergärten, eine Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote tragen zu einer hohen Lebensqualität bei und machen den Standort besonders für Familien attraktiv.

Die umliegende Natur mit Feldern, Wiesen und dem nahegelegenen Main bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Rad- und Spazierwege sowie die ruhige Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Verkehrstechnisch ist Viereth-Trunstadt gut angebunden. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind sowohl Bamberg als auch die umliegenden Städte und Regionen schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort auch gut für Pendler.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit – ein attraktiver Wohnstandort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Baujahr 1970, insgesamt sanierungsbedürftiger Zustand  
Ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei nahezu identische Wohnungen  
Zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 91,5 m<sup>2</sup>  
Klassische Grundrissgestaltung mit separatem WC und Tageslichtbad  
Wohnküchen in beiden Einheiten  
Terrasse im Erdgeschoss mit Gartenzugang  
Balkon im Obergeschoss  
Großzügiges Grundstück mit ca. 892 m<sup>2</sup>  
Zwei Einzelgaragen  
Vollunterkellerung mit mehreren Lagerräumen  
Waschküche im Keller mit Zugang zur Garage  
Dachboden als zusätzliche Lagerfläche

### Technik & Zustand:

Gas-Zentralheizung (Baujahr 1998), Brenner aus 2006, Heizungssteuerung 2026 erneuert  
Fenster aus 2013  
Dach, Dämmung, Elektrik, Böden und Türen überwiegend im Originalzustand  
Entsprechend Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

## Objektbeschreibung

---

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

Sanierungsbedürftiger Zustand mit entsprechendem Entwicklungspotenzial  
Grundstücksfläche: ca. 892 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1970  
Wohnfläche gesamt: ca. 183 m<sup>2</sup>  
Zwei identische 4 Zimmer Wohnungen mit jeweils ca. 91,5 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss vermietet, Obergeschoss leerstehend  
Erdgeschoss vermietet seit 2015  
Terrasse im Erdgeschoss, Balkon im Obergeschoss  
Zwei Garagen  
Voll unterkellert und Dachboden als Lagerfläche  
Gas-Zentralheizung (1998)

### Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Viereth bei Bamberg befindet sich dieses Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit rund 892 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1970 errichtete Objekt mit insgesamt ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierungsmaßnahmen und Wertsteigerung. Das Haus eignet sich sowohl für Familien, als auch für Kapitalanleger. Während das Erdgeschoss bereits vermietet ist, steht das Obergeschoss aktuell leer und kann sofort selbst genutzt werden oder vermietet werden.

### Aufteilung und Wohnen

Das Gebäude verfügt über zwei nahezu identische Wohnungen im Erd- und Obergeschoss mit jeweils ca. 91,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Einheiten sind klassisch geschnitten und bieten jeweils vier gut nutzbare Zimmer. Nach dem Betreten gelangt man in einen Flur mit Garderobenbereich. Von hier aus sind das separate WC sowie das Tageslichtbad mit Badewanne erreichbar. Im weiteren Verlauf folgen ein Kinderzimmer, eine großzügige Wohnküche sowie das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Im Erdgeschoss besteht vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer ein direkter Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss befindet sich ein Balkon, der ebenfalls vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist.

### Außenbereich und Nutzflächen

Das Grundstück bietet einen großen, pflegeleicht angelegten Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Garagen stehen zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über mehrere Lagerräume sowie eine Waschküche mit Zugang zur Garage. Der Dachboden dient als zusätzliche Lagerfläche.

### Vermietung

Die Erdgeschosswohnung ist seit dem 01.07.2015 vermietet. Das Obergeschoss ist aktuell nicht vermietet und bietet daher Flexibilität für Eigennutzer oder weiteres Mietsteigerungspotenzial – insbesondere nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen.

### Zustand und Ausstattung

Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 1998 erneuert, der Brenner stammt aus dem Jahr 2006. Die Steuerung wurde im Jahr 2026 modernisiert. Die Fenster wurden im Jahr 2013 erneuert. Weitere Ausstattungsmerkmale wie Dach, Dämmung, Elektrik, Böden und Türen entsprechen im Wesentlichen dem Baujahr und begründen den insgesamt sanierungsbedürftigen Zustand der Immobilie.

### Fazit

Das Zweifamilienhaus bietet eine solide Ausgangsbasis mit Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus vermieteter Einheit, leerstehender Wohnung und großem Grundstück macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger sehr interessant.

## sonstige Angaben

---

Für den Fall, dass diese Immobilie mehrere Personen erwerben möchten, kann es zu Nachgeboten kommen.

Gibt es jemanden in Ihrem Bekanntenkreis, der an dem Verkauf oder der Bewertung seiner Immobilie interessiert ist? Kontaktieren Sie uns, gerne helfen wir Ihnen weiter! 09544-9865300

Auch zum Thema Finanzierung können Sie sich an uns wenden. Unsere Finanzierungsspezialisten mit top Konditionen sind jederzeit für Sie da: [info@immobilien-pfister.de](mailto:info@immobilien-pfister.de)

Dieses Exposé dient als Vorinformation; für die Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Bezüglich der Datenschutzverordnung verweisen wir auf die Informationen die auf unserer Homepage zu finden sind. Wir geben keine Adressen an Dritte weiter.

## Impressionen











