



- Baujahr: ▪ ca. 1967
- Energieausweis: ▪ 263,4 kWh/(m²*a); Bj. 1967, Öl
- Grundstücksgröße: ▪ 955 m²
- Wohnfläche: ▪ ca. 115 m²
- Sonstiges:
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
 - Großes Schlafzimmer mit Balkon
 - Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
 - Gäste-WC mit Fenster
 - Überhohe Decken
 - Garten mit Geräteschuppen
 - Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze
 - Sanierungs- und Renovierungsbedarf
- Lage: ▪ Wohnlage in Altenplos mit guter Verkehrsanbindung

Preis: 249.000,00 €

Objekt Nr.: 32246

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wird mit einem Grundstück von insgesamt 955 m² verkauft. Im Erdgeschoss befindet sich eine kleine, abgeschlossene Küche mit separatem Kochofenanschluss und einem abgeschlossenen Esszimmer sowie ein Gäste-WC mit Fenster. Das geräumige Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein Kaminanschluss ist vorhanden. Das Dachgeschoss ist aufgeteilt in ein größeres und ein kleineres (Kinder-)Zimmer, ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken. Der Heizraum, eine Waschküche sowie weitere zwei Hobby- und Abstellräume liegen im Untergeschoss. Zum Objekt gehören eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze. Am Haus sind aufgrund des Alters einige Sanierungs- und Renovierungsarbeiten vorzunehmen. Ideal geeignet für Handwerker und Bastler.

Heizung Bj. 1996, laut Energieausweis

Fenster Bj. 2001

Sanierung: Elektrik (2-Polig), Keller (aufsteigende Feuchtigkeit)

Renovierung: Böden, Wände, Decken, evtl. Bäder

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Altenplos, ca. 7 km von der Bayreuther Innenstadt entfernt. Von hieraus kann die reizvolle Umgebung auf zahlreichen Rad- und Wanderwegen vielfältig und naturverbunden erkundet werden. Die Bushaltestelle und der Bäcker sind nur wenige Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind innerhalb weniger Autominuten zu erreichen.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR

Brandenburger Straße 49

95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

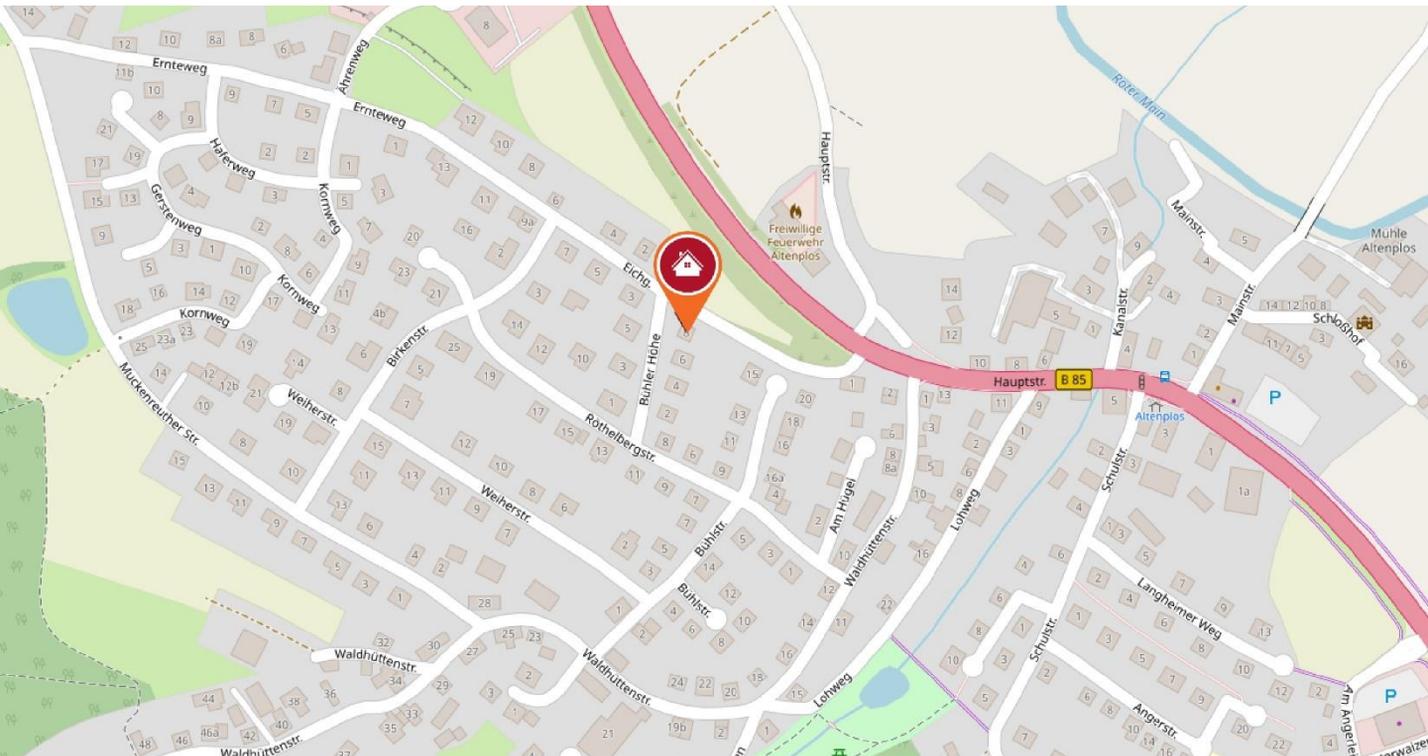
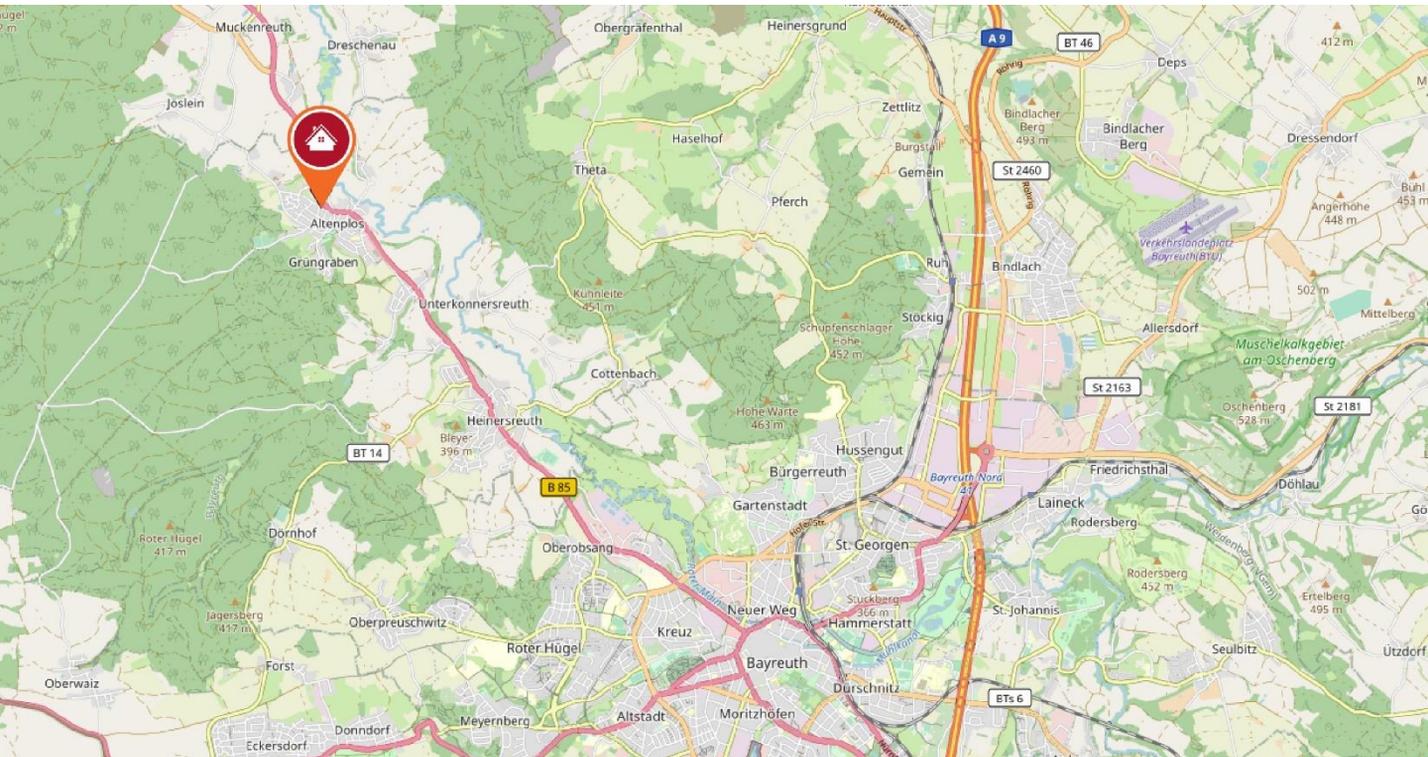
Jörg Brendel

0171/4611222

Objektanschrift

Bühler Höhe 8

95500 Altenplos

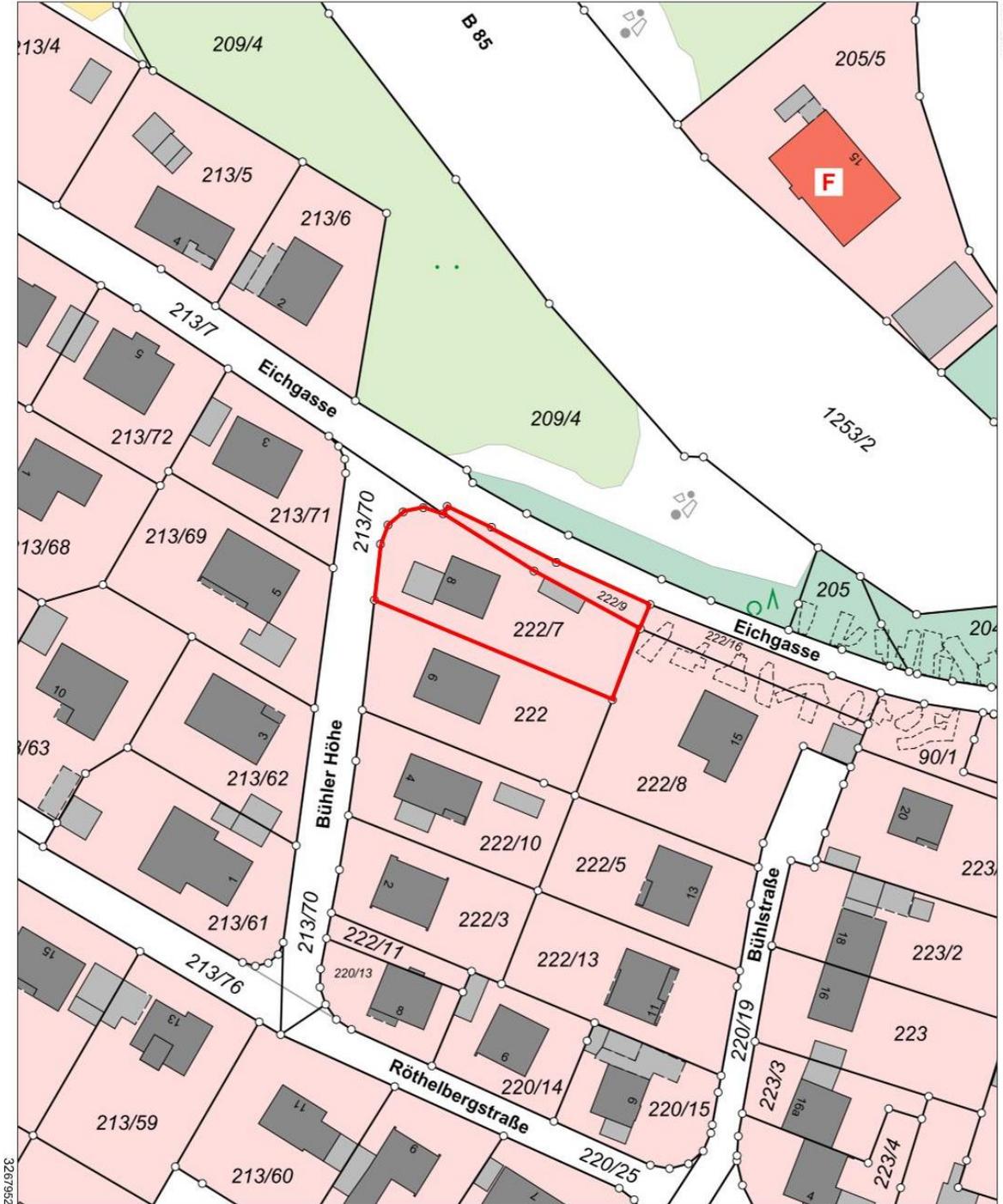


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 222/7 und 222/9 955 m²
 Gemarkung: Altenplos

Gemeinde: Heinersreuth
 Landkreis: Bayreuth
 Bezirk: Oberfranken

5540366



32679520

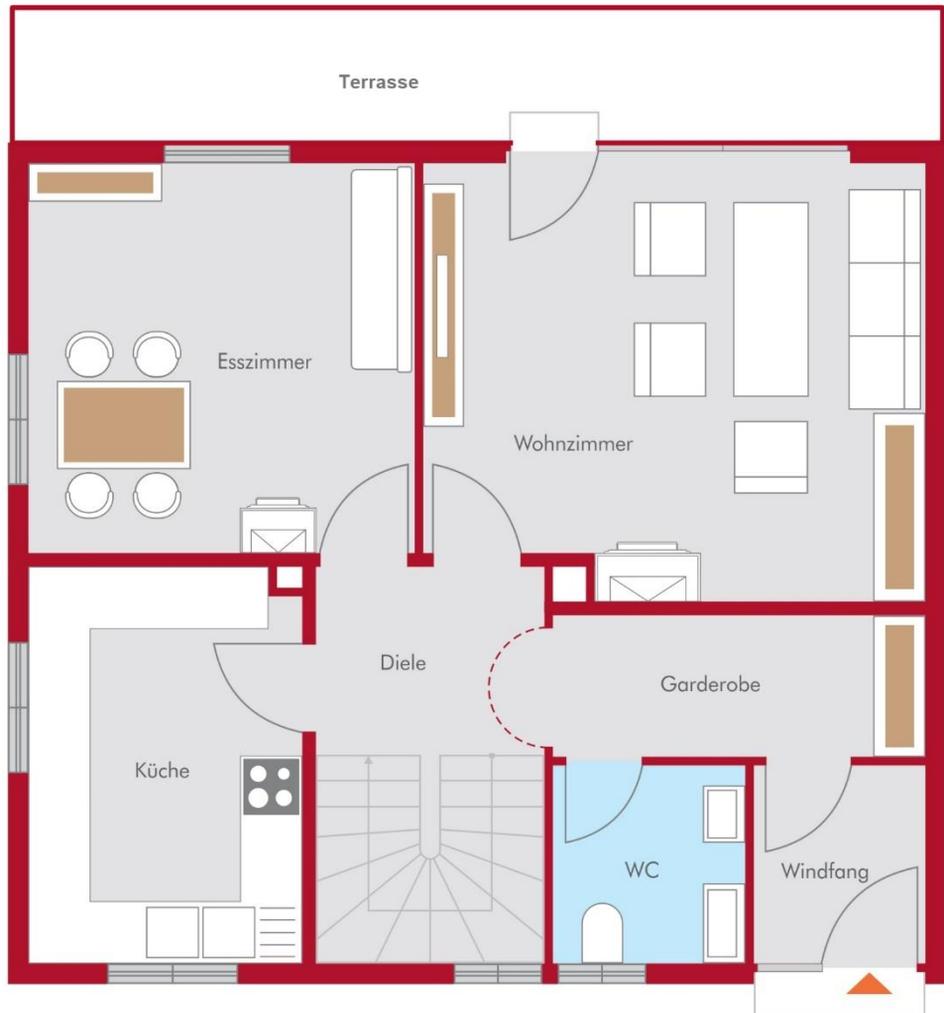
32679700

5540146

Maßstab 1:1000  Meter

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

Grundriss EG

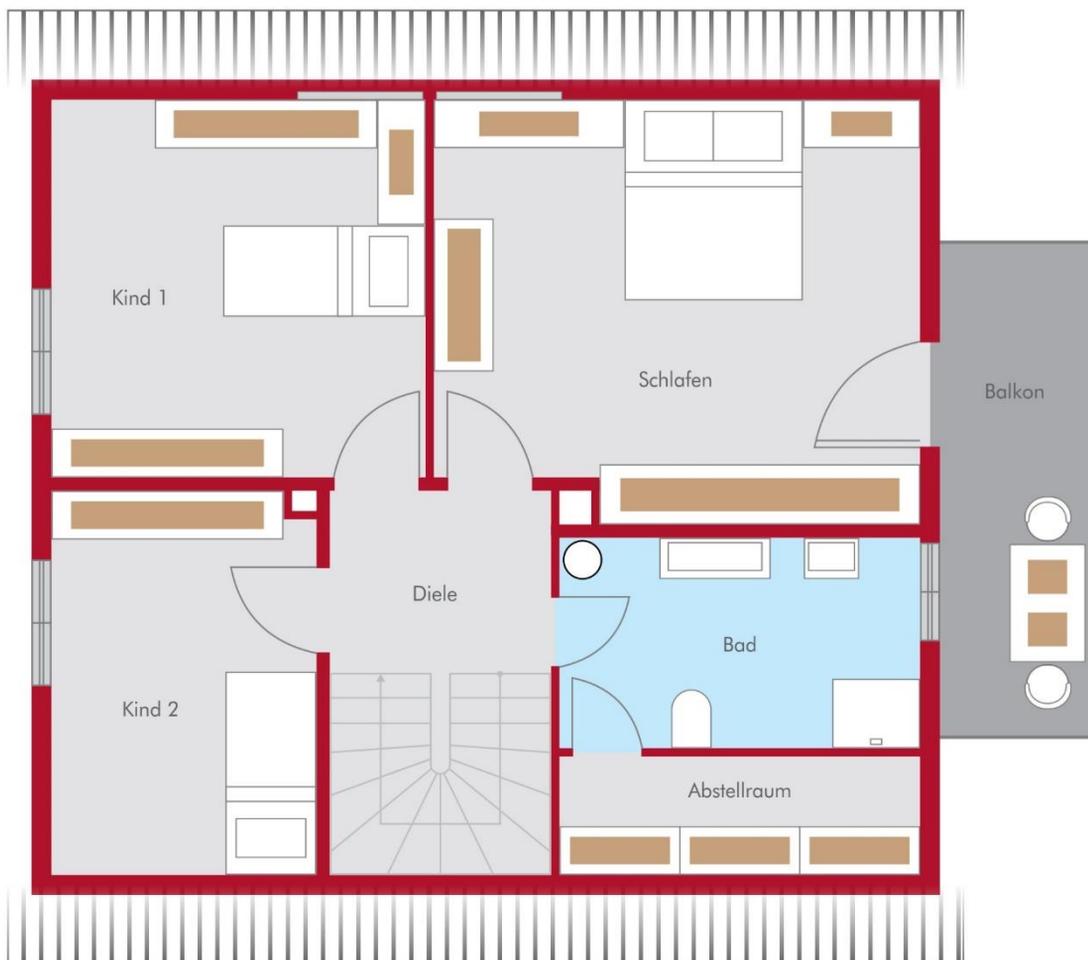


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnzimmer	20,17	m ²
Küche	10,45	m ²
Esszimmer	14,67	m ²
WC	3,53	m ²
Diele	4,25	m ²
Garderobe	4,95	m ²
Windfang	3,22	m ²
Summe	61,24	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG

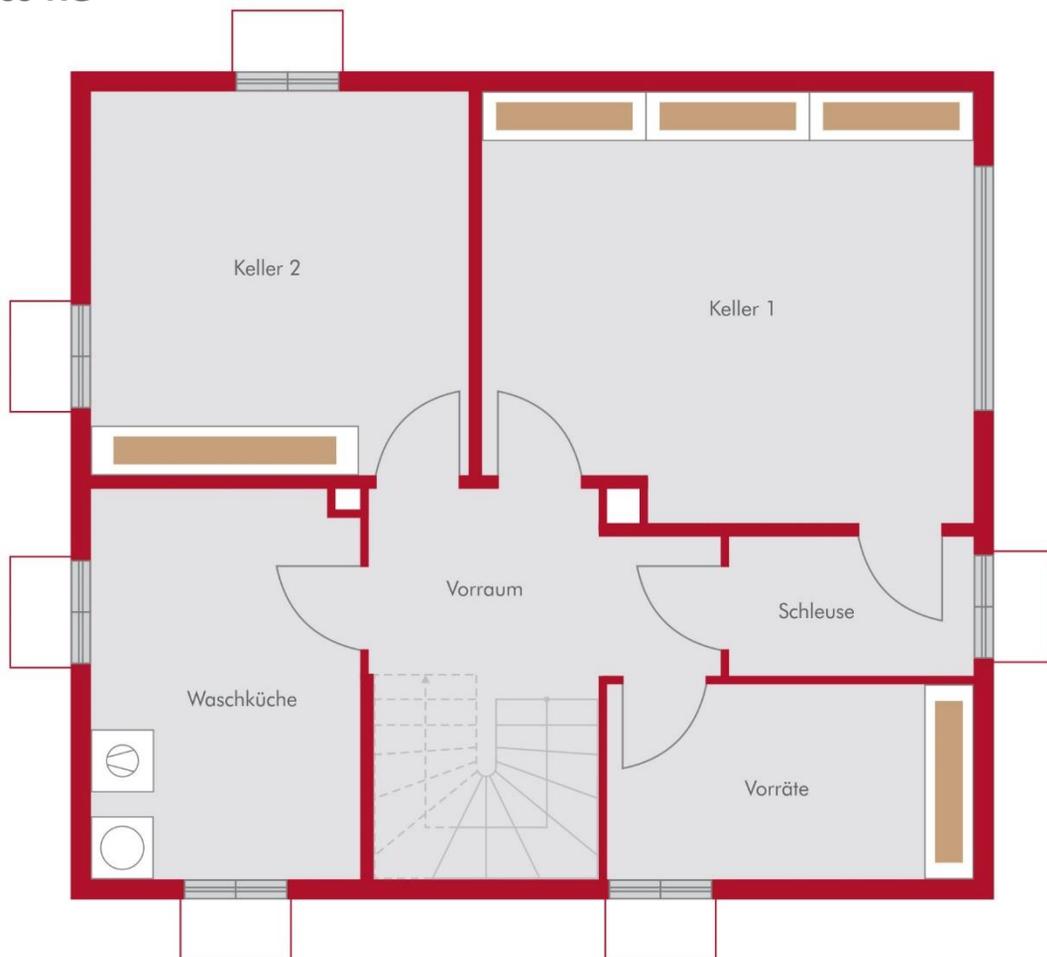


Wohnfläche DG, ca.:

Schlafzimmer	16,13	m ²
Kind 1	11,74	m ²
Kind 2	8,55	m ²
Bad/WC	7,92	m ²
Abst.	3,59	m ²
Diele	4,18	m ²
Balkon ½	3,75	m ²
Summe	55,86	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

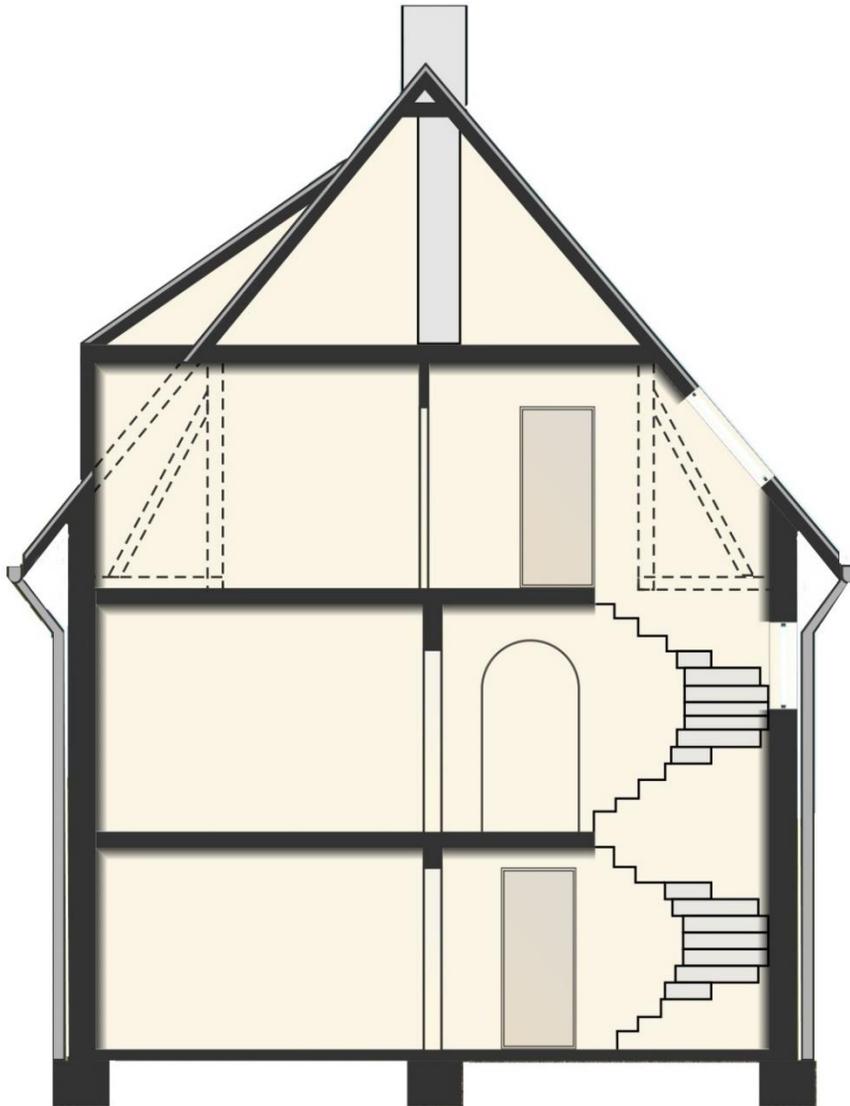


Nutzfläche KG, ca.:

Keller 1	20,17	m ²
Keller 2	14,67	m ²
Waschküche	10,45	m ²
Schleuse	3,31	m ²
Vorräte	6,97	m ²
Vorraum	5,67	m ²
Summe	61,24	m²

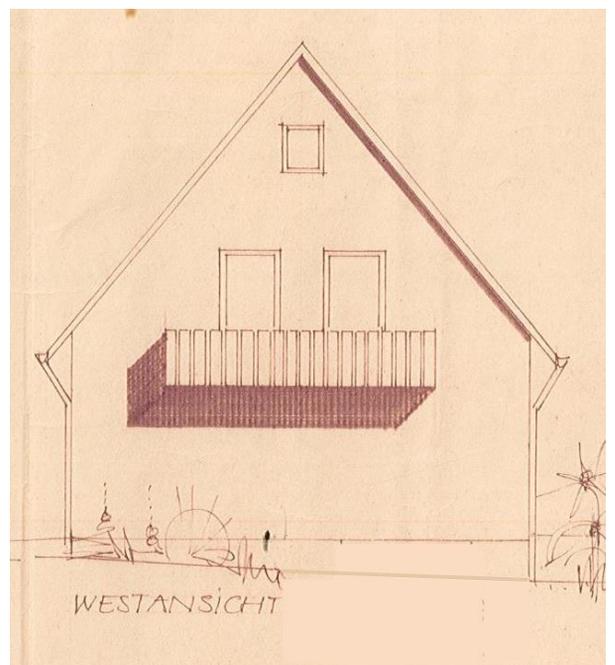
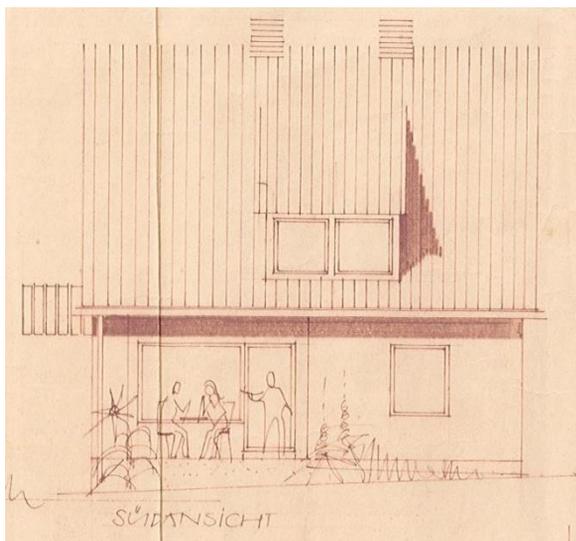
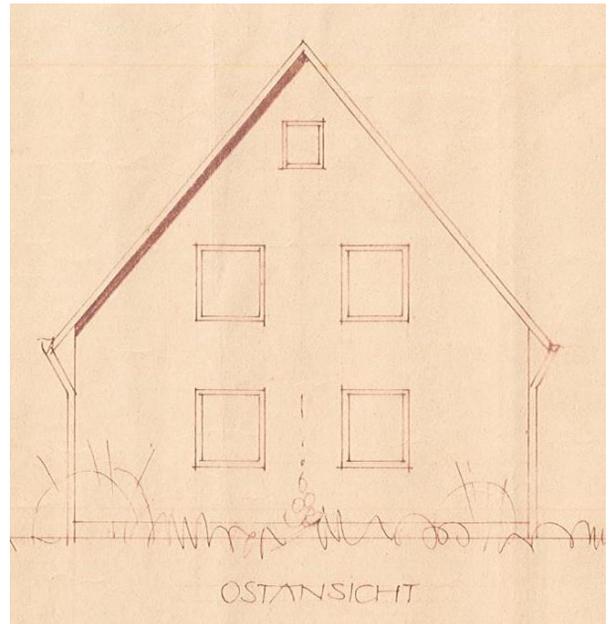
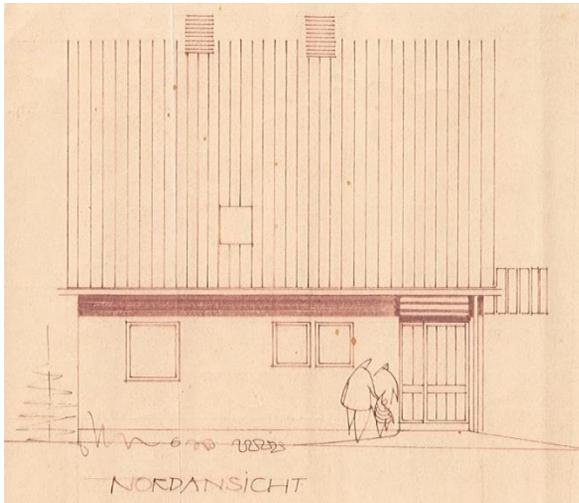
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Schnitt



Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Ansichten



Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.



Küche EG



Küche EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Gäste-WC EG



Diele EG



Diele DG



Bad DG



Kind 1 DG



Kind 2 DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG



Dachboden



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Geräteschuppen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

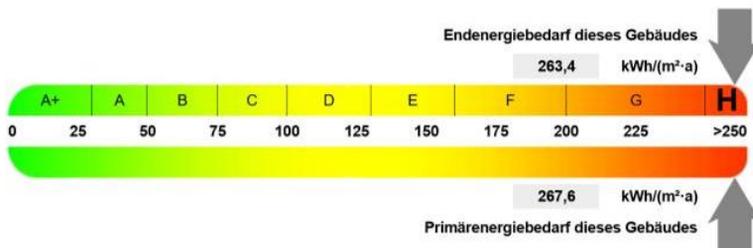
Registriernummer:

BY-2023-004677256

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 74,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 267,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 116,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}⁴

Ist-Wert 1,05 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

263,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

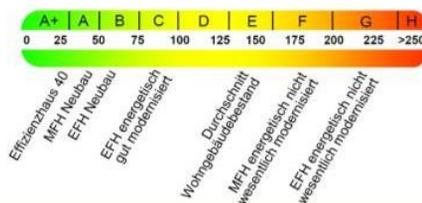
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Sonstiges

Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 3,57 % inklusive gesetzlicher MwSt. vom Käufer aus dem Kaufpreis zu erbringen (mindestens jedoch 1.785,00 € inkl. MwSt.); fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. **Der Makler wird auch für den Verkäufer entgeltlich tätig werden.**

Besondere Hinweise

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt benötigen, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Telefon 0921 – 151 209-0. Diese Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der vollen Provision.

Unsere Aufgabe ist die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Darüber hinaus haben wir eine Aufklärungs- und Informationspflicht gegenüber unseren Interessenten und Kunden. Die vorstehenden Informationen zum Objekt wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, sind jedoch in rechtlicher Hinsicht unverbindlich. Daher übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Haftung. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer bzw. Bauträger. Die Vorgaben im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Bei allen Maß- und Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

Widerrufsbelehrung

Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49 ▪ 95448 Bayreuth
[F] 0921-151 209-0 ▪ info@winklerundbrendel.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogenen Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns empfangene Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

Für Ihre Notizen

Welche zusätzlichen Kaufnebenkosten fallen an?

Neben dem notariellen Kaufpreis kommen noch einige weitere Kosten auf den Erwerber zu:

- Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von **3,5 %**
- Für **Notar** und **Grundbucheintragungen** ca. **1,5 % bis 2 %**
- **Maklercourtage** in Höhe von **3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Finanzierung?

Einkommensnachweis

- Angestellte und Beamte benötigen **drei aktuelle Gehaltsabrechnungen** ansonsten den letzten **Einkommenssteuerbescheid** und die **Steuererklärung**.
- Bei Rentnern sind der jüngste **Rentenbescheid** und der **Steuerbescheid** maßgeblich.
- Selbstständigen und Freiberuflern reicht eine **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung** sowie ein **Einkommensteuernachweis** oder eine **aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**.

Legitimationsnachweis (Personalausweis oder Reisepass)

Objektunterlagen (werden von Winkler & Brendel Immobilien gestellt)

- In der Regel sind **Grundbuchauszug**, **Lageplan** und **Grundriss**, **Wohnflächenberechnung** sowie **Fotos** des Objektes vorzulegen.
- Bei Eigentumswohnungen ist die **Teilungserklärung** wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.
- Bei Wohnungen oder Häusern mit **Erbbaurecht** gehört dieser Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.



ACHT SCHRITTE

ACHT ZIELE

100 PROZENT ERFOLG

Erstberatung

Wir setzen uns mit Ihren Bedürfnissen auseinander. Unsere Analysen des Marktes sorgen für einen soliden Start.

Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse. Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunschraum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

Abwicklung

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

Nachbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.



Mitglied im
Immobilienverband
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand: 04.09.2023