



- Baujahr:                   ▪ ca. 1975
- Energieausweis:       ▪ 366,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a); H; Bj. 1991; Öl
- Grundstücksgröße:   ▪ 788 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:           ▪ ca. 186 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:              ▪ großzügiges Wohnzimmer mit Wintergarten  
▪ geräumige Küche und separates Esszimmer  
▪ drei Schlafzimmer im EG  
▪ Tageslichtbad und zusätzliches Gäste-WC  
▪ weiteres Wohn- und Schlafzimmer sowie WC im Keller  
▪ Dachgeschoss nicht ausgebaut  
▪ Massivbauweise  
▪ sehr gepflegte Außenanlage  
▪ zwei Garagen  
▪ Renovierungsarbeiten sind ratsam
- Lage:                      ▪ ruhig gelegen in Bayreuth – St. Johannis

**Preis:                   540.000,00 €**

Objekt Nr.: 32279

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 186 m<sup>2</sup> und bietet somit viel Raum für angenehmes Leben in einem behaglichen Zuhause. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer gewinnt durch den angrenzenden Wintergarten an Gemütlichkeit und bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Das Tageslichtbad ist mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich neben der Küche und dem charmanten Esszimmer noch drei hell gestaltete Schlafzimmer sowie ein kleiner Abstellraum. Der Keller, mit separater Treppe in den Garten, ist mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Bad, einem Hobbyraum, einem Waschkeller sowie einem Vorratsraum und dem Heizraum ausgestattet. Das ausbaufähige Dachgeschoss bietet die Möglichkeit die Wohnfläche zu erweitern. Der gemütliche und uneinsichtige Garten ist ein wahrhaftiger Rückzugsort und lädt zum Spielen und Verweilen ein. Zwei Einzelgaragen runden das Objekt ab.

## Lage

St. Johannis ist ein historischer Stadtteil von Bayreuth und ist vor allem für seine schönen Wohngebäude, Parkanlagen und kulturellen Einrichtungen bekannt. Besonders hervorzuheben ist die Eremitage. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht es den Bewohnern schnell das Stadtzentrum sowie andere Stadtteile zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in naher Umgebung. In St. Johannis gibt es zudem eine Grundschule sowie einen Kindergarten.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR

Brandenburger Straße 49

95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

[brendel@winklerundbrendel.de](mailto:brendel@winklerundbrendel.de)

[info@winklerundbrendel.de](mailto:info@winklerundbrendel.de)

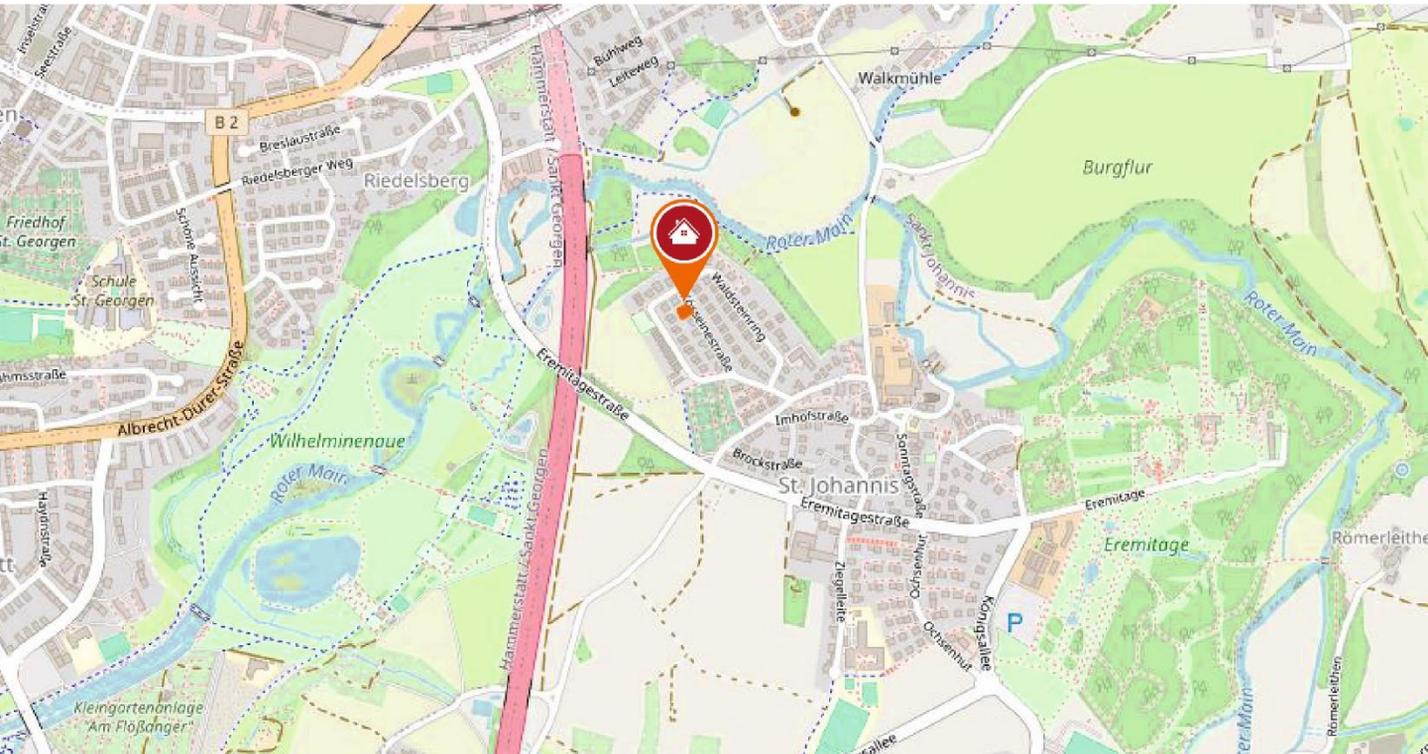
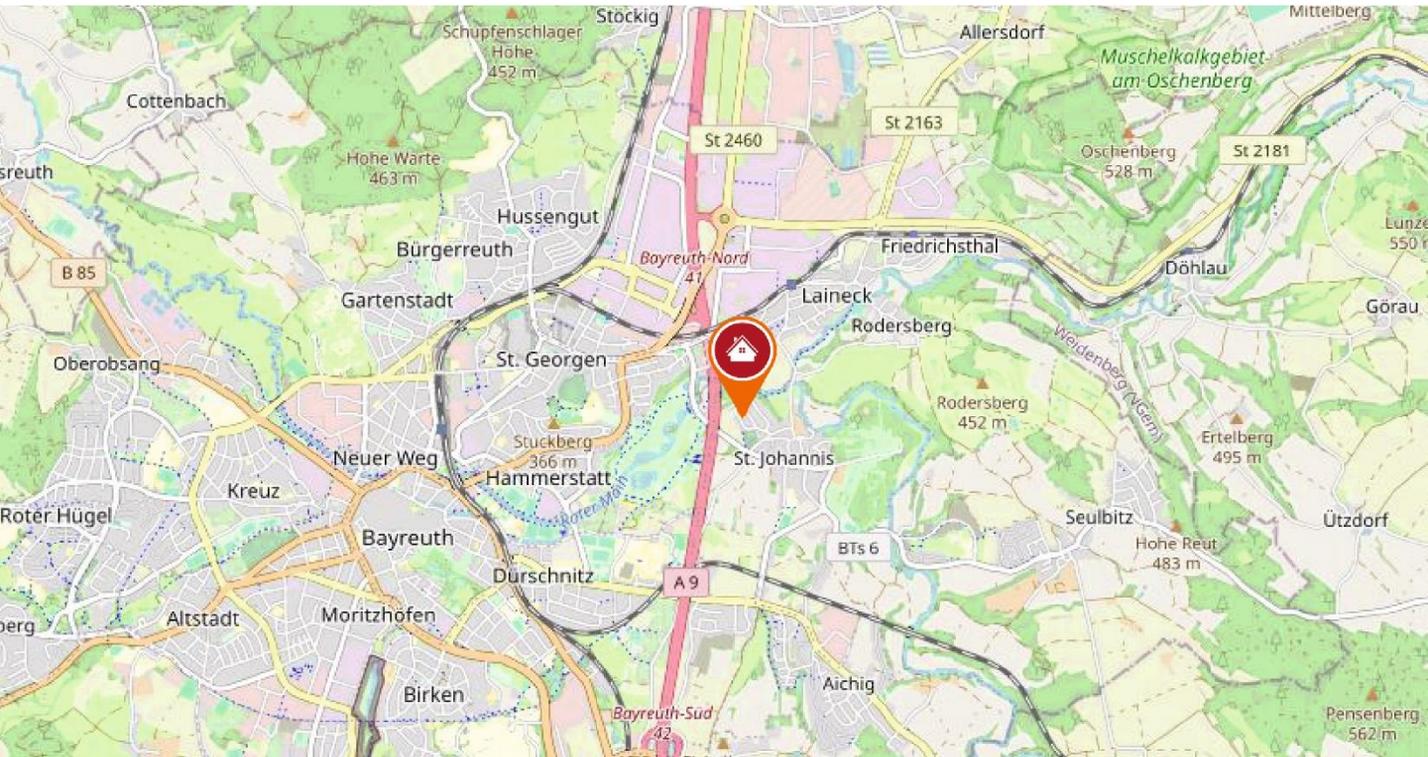
Jörg Brendel 0171/4611222

Klaus Winkler 0176/10140520

## Objektanschrift

Kösseinstraße 21

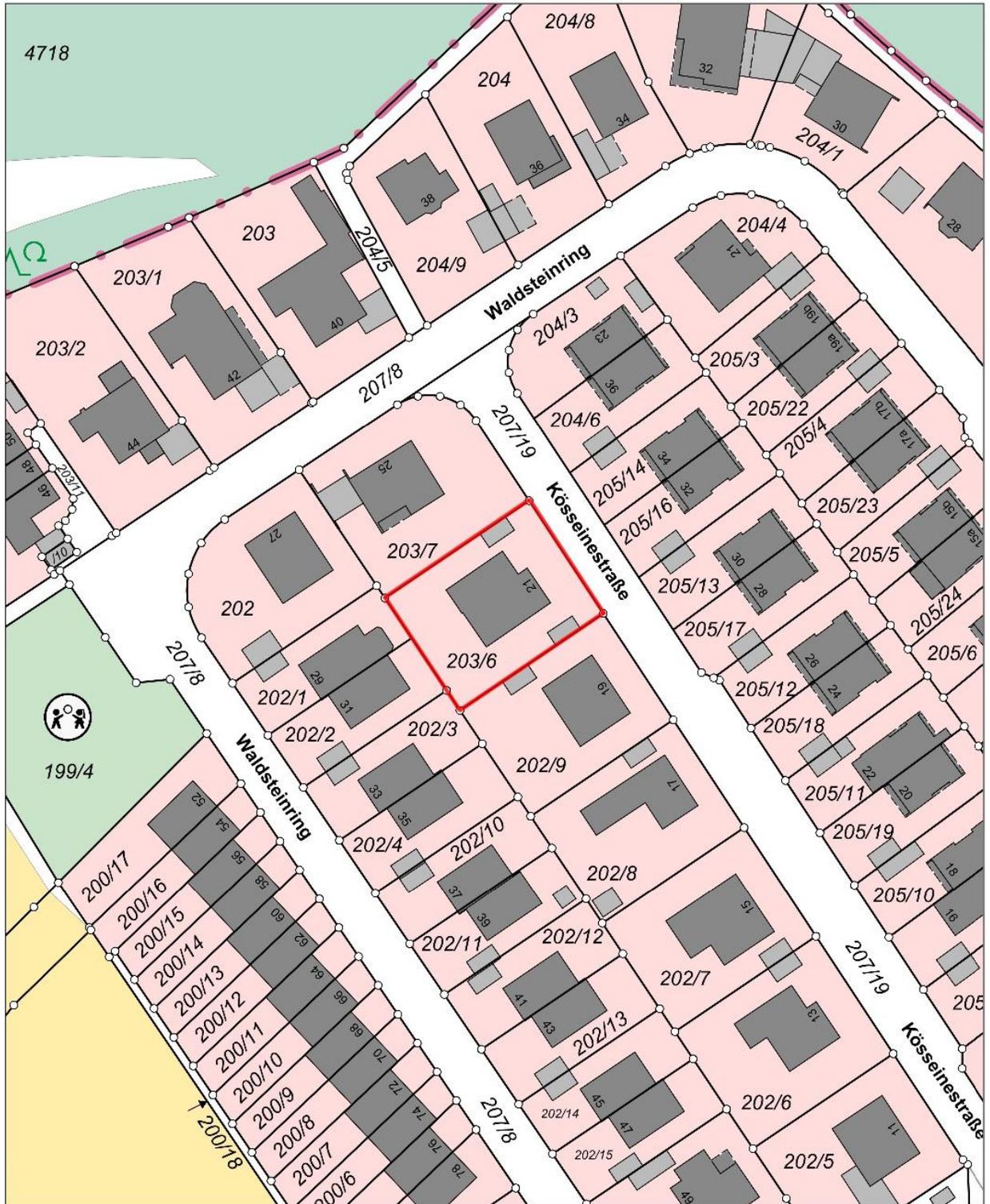
95448 Bayreuth



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

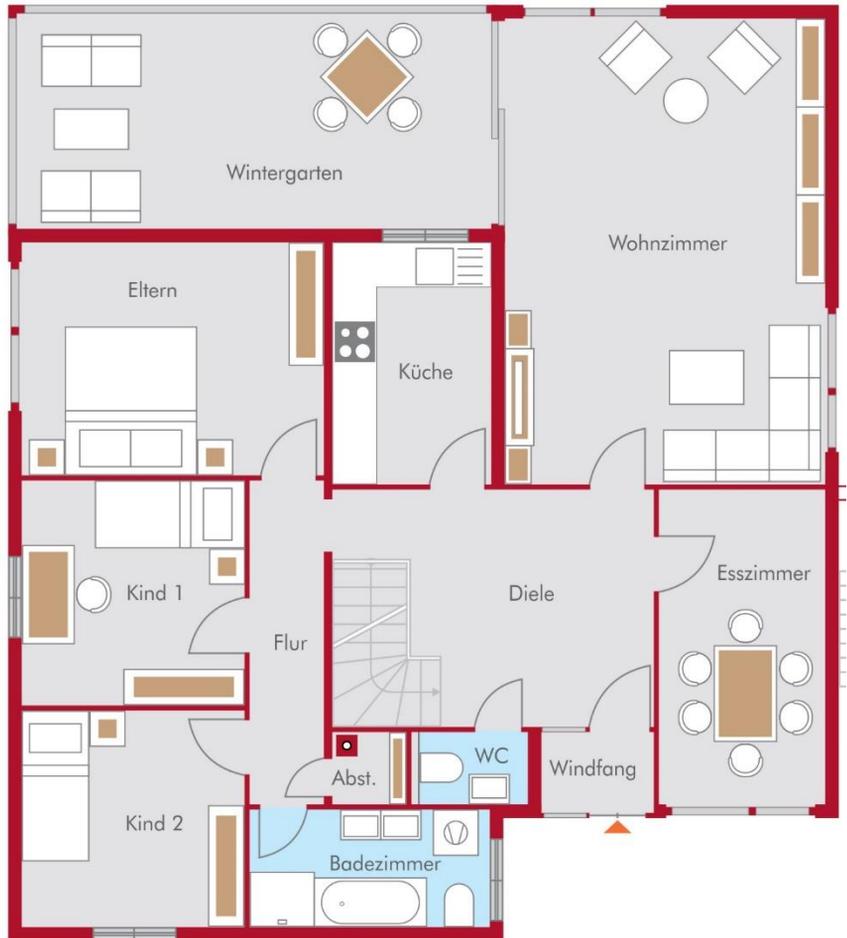
Flurstück: 203/6 = 800 m<sup>2</sup>  
Gemarkung: Sankt Johannis

Gemeinde: Stadt Bayreuth  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberfranken



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

## Grundriss EG



### Wohnfläche EG, ca.:

Wohnzimmer	34,93	m <sup>2</sup>
Küche	8,60	m <sup>2</sup>
Eltern	16,50	m <sup>2</sup>
Kind 1	12,11	m <sup>2</sup>
Kind 2	11,68	m <sup>2</sup>
Esszimmer	12,22	m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,97	m <sup>2</sup>
WC	2,00	m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,13	m <sup>2</sup>
Windfang	4,14	m <sup>2</sup>
Flur	5,40	m <sup>2</sup>
Diele	12,98	m <sup>2</sup>
Wintergarten (50%)	11,00	m <sup>2</sup>
- 3 % Putz		
<b>Summe</b>	<b>135,47</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss UG



### Wohnfläche UG, ca.:

Wohnzimmer	18,96	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,32	m <sup>2</sup>
WC	6,83	m <sup>2</sup>
Flur	13,50	m <sup>2</sup>
- 3% Putz		
<b>Summe</b>	<b>51,03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.





Außenansicht Garten



Außenansicht Eingang



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht Garten



Außenansicht Straße



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Wintergarten



EG Wintergarten



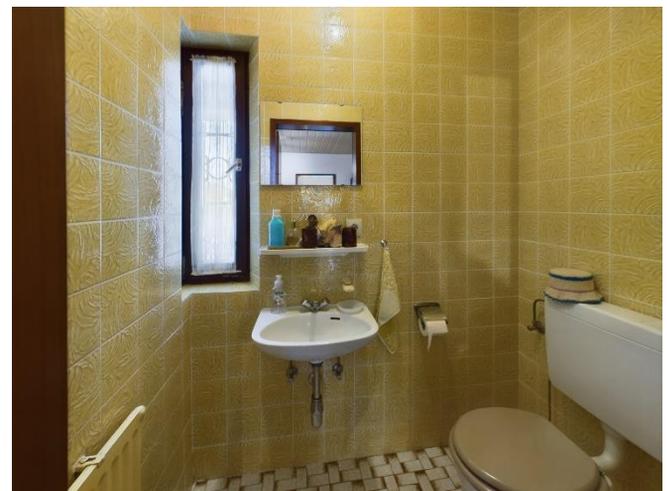
EG Bad



EG Bad



EG Küche



EG Gäste-WC



EG Flur



EG Flur



EG Schlafzimmer



EG Schlafzimmer



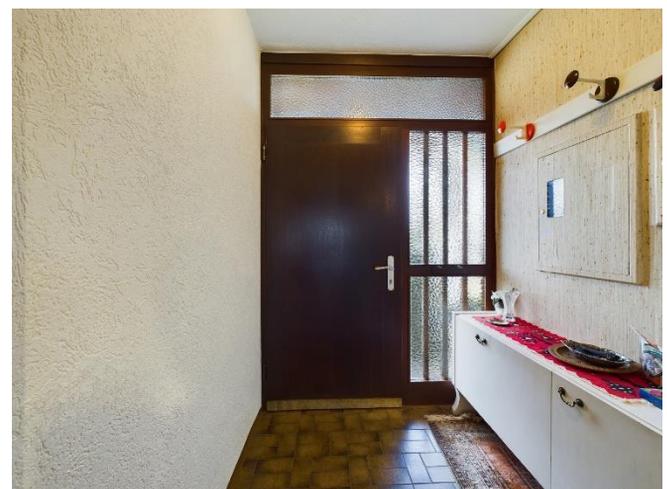
EG Kinderzimmer 1



EG Kinderzimmer 2



EG Flur



EG Eingang



UG Flur



UG Wohnzimmer



UG Hobbyraum



UG Schlafzimmer



UG WC



UG Waschkeller

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

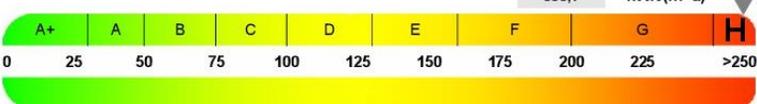
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005291107 2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **114,9** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**366,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**406,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>**

<b>Primärenergiebedarf</b>			
Ist-Wert	<b>406,8</b> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	<b>196,2</b> kWh/(m <sup>2</sup> ·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>2</sup>**

Ist-Wert	<b>0,80</b> W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	<b>0,56</b> W/(m <sup>2</sup> ·K)
----------	-----------------------------------	------------------	-----------------------------------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **366,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

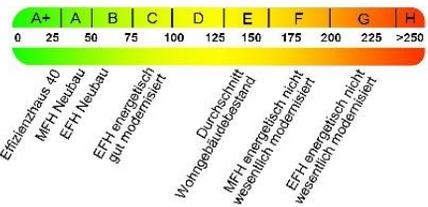
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe <sup>5</sup></b>			
<b>Summe <sup>6</sup></b>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
<b>Summe <sup>6</sup></b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### 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 erla- ben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen  
<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Über- gangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

## 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](mailto: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: 02.09.2024