



**Erbpacht: Reiheneckhaus direkt beim Röhrensee in Bayreuth - Birken**

- Baujahr:                   ▪ ca. 1938
- Bedarfsausweis:       ▪ 178,81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), F, Gas, Brennholz
- Grundstücksgröße:   ▪ 320 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:           ▪ ca. 117 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:              ▪ zentraler Lebensmittelpunkt EG: Wohnen, Essen, Kochen
- hochwertige Einbauküche inklusive
- zwei Tageslichtbäder sowie ein separates WC
- vier gemütliche Schlafzimmer im OG und DG
- großzügige Terrasse und liebevoller Garten
- Einzelgarage
- aktuelle Erbpacht ca. 63,00 €/ Jahr;  
                              bei Verlängerung bis 2077 ca. 4.400,00 €/Jahr
- auf Wunsch kann das Grundstück dazu erworben  
                              werden (Preis: 163.200,00 €)
- Lage:                      ▪ zentrale und beliebte Wohnlage in Bayreuth - Birken

**Preis:                   275.000,00 €**

Objekt Nr.: 32284

## Objektbeschreibung

Das charmante Reiheneckhaus besticht durch seine unmittelbare Nähe zum Röhrensee und bietet auf drei Etagen insgesamt ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf der einladenden Terrasse und im liebevoll gestalteten Garten können viele gemütliche Stunden verbracht werden. Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Küche und einem Kaminofen. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie zwei Bäder. Ein Badezimmer ist mit einer großen Eckbadewanne, das andere ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet. Der Wohnraum wurde durch den Ausbau des Dachgeschosses ergänzt. Hier sind zwei weitere Zimmern mit Zugang zum Spitzboden und WC entstanden. Zusätzliche Staumöglichkeiten stehen im Keller zur Verfügung. Das Haus benötigt ein paar kleine Schönheitsreparaturen. Der Keller weist ortstypische Feuchtigkeitsmerkmale auf. Eine Einzelgarage gehört ebenfalls dazu.

Die aktuelle Erbpacht beläuft sich auf ca. 63,00 €/ Jahr und läuft noch bis 2030. Bei einer gewünschten Verlängerung bis 2077 steigt die Erbpacht auf ca. 4.400,00 €/Jahr. Auf Wunsch kann das Grundstück dazu erworben werden (Preis: 163.200,00 €).

## Lage

Der Stadtteil Birken liegt im Süden von Bayreuth und zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Innenstadt, Universität und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in naher Umgebung. Die Autobahnauffahrten sind innerhalb von weniger als 10 Fahrminuten zu erreichen. Ebenfalls befindet sich die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

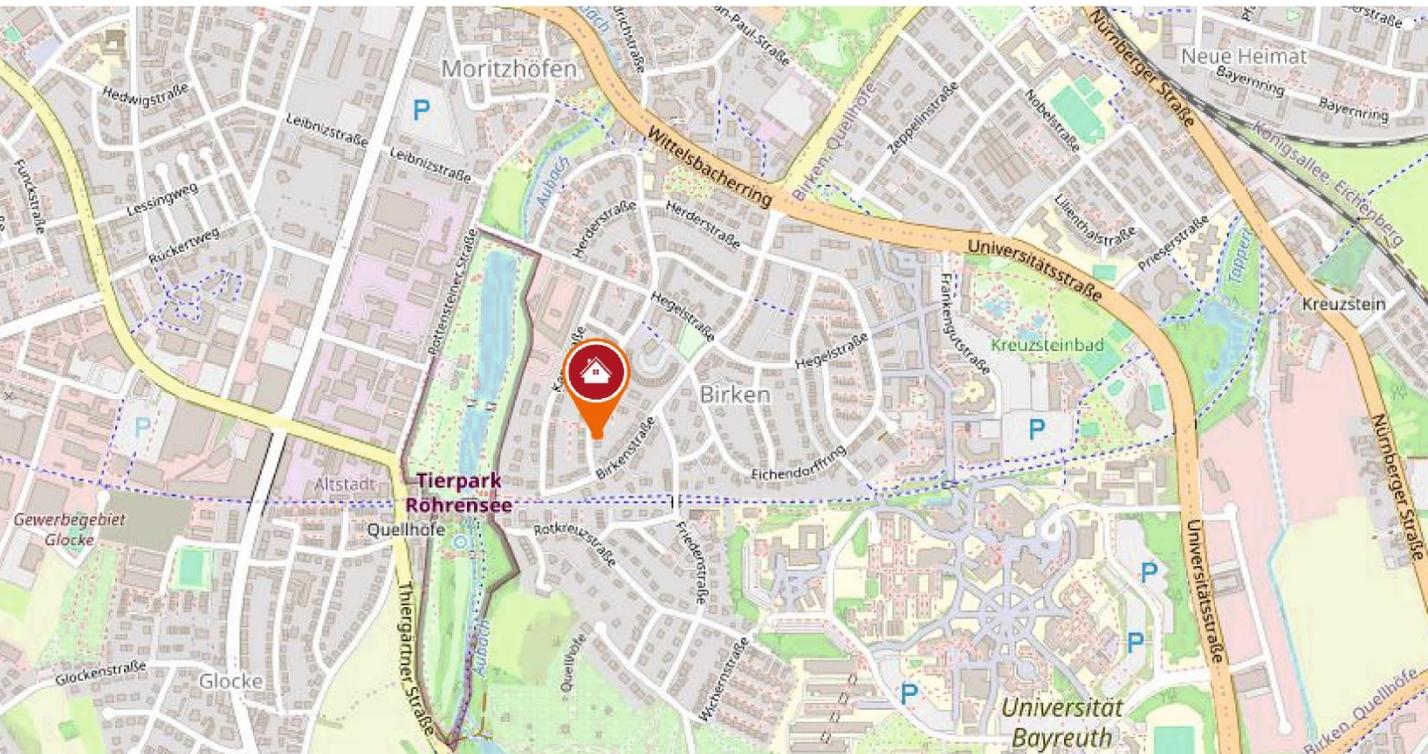
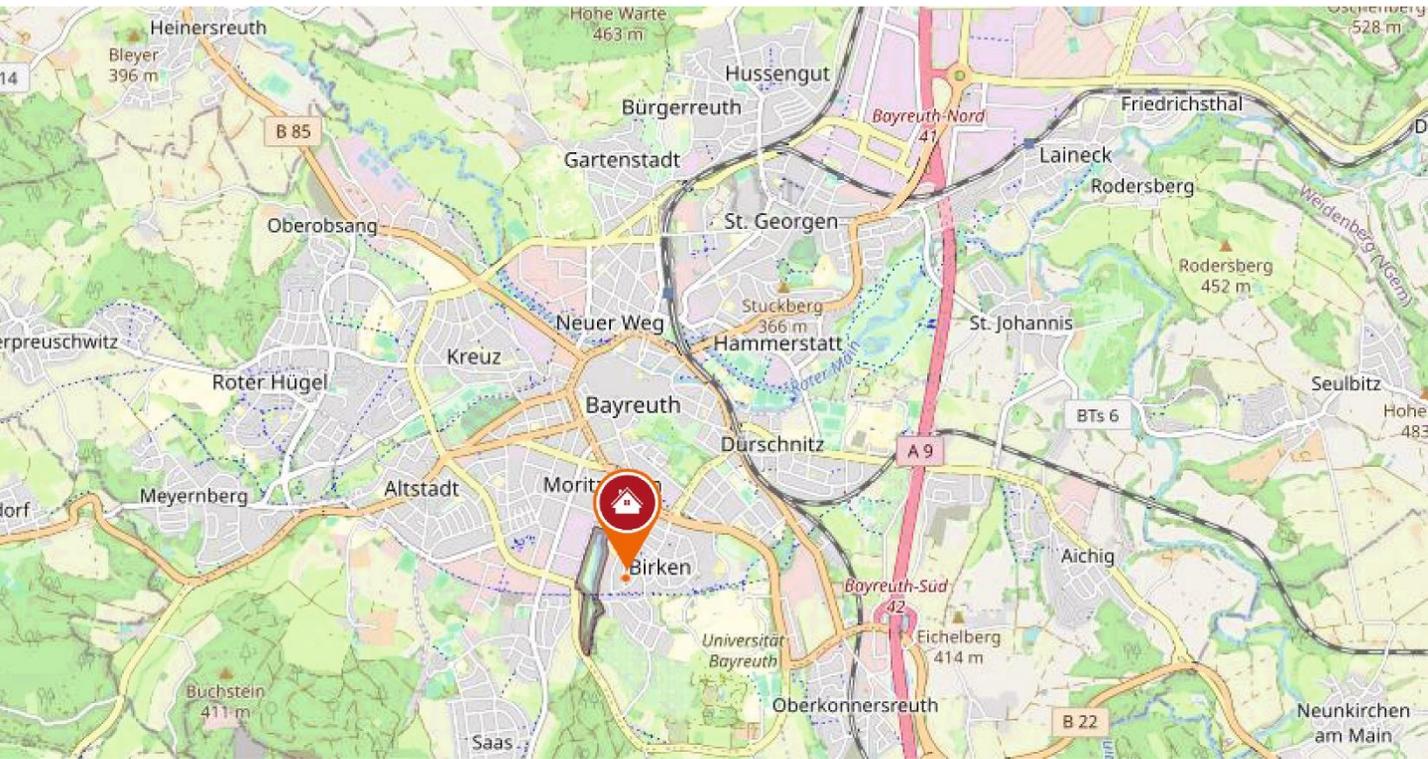
Fax: 0921 – 151 209-90

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

Jörg Brendel      0171/4611222

## Objektanschrift

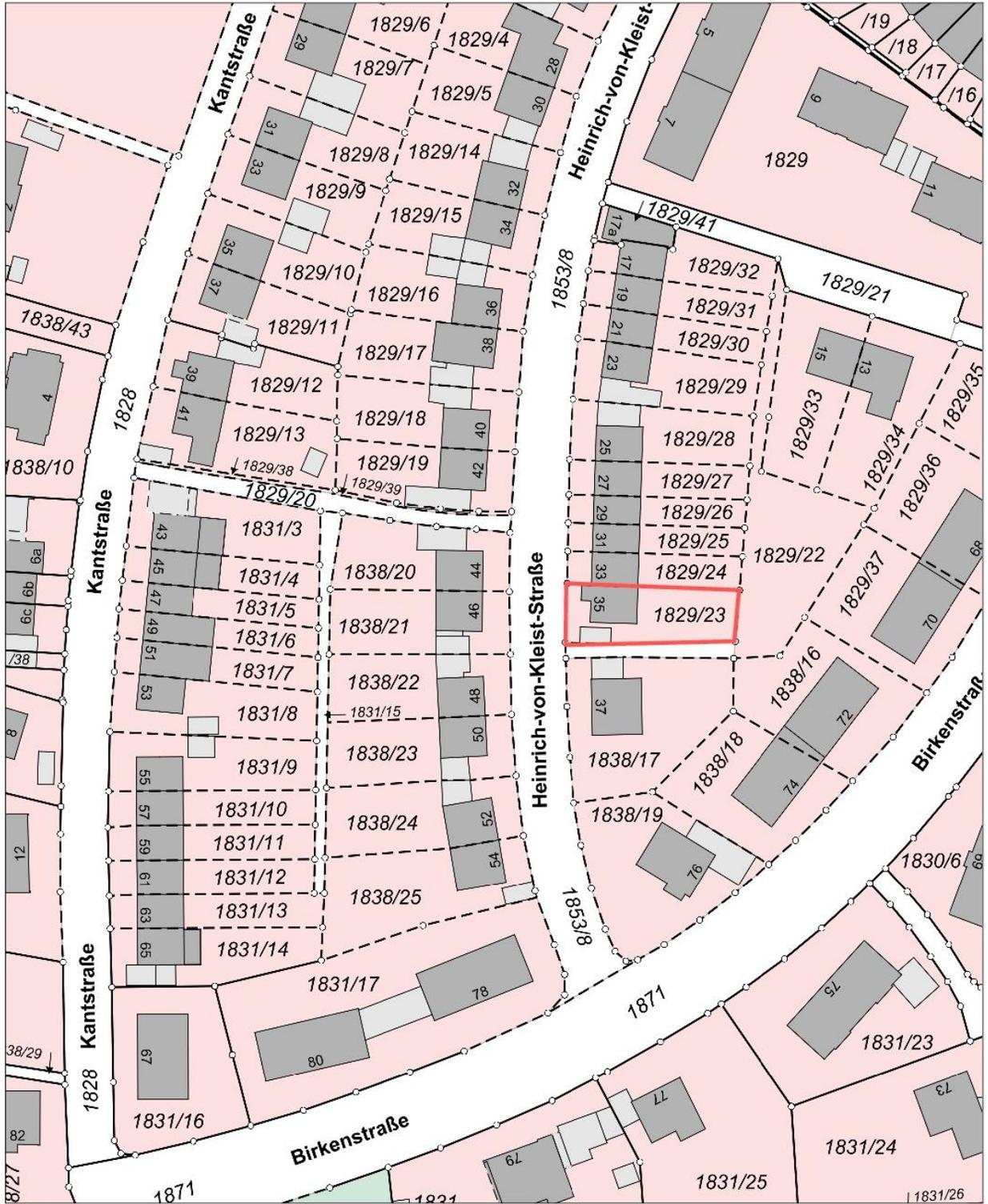
Heinrich-von-Kleist-Straße 35  
95447 Bayreuth



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

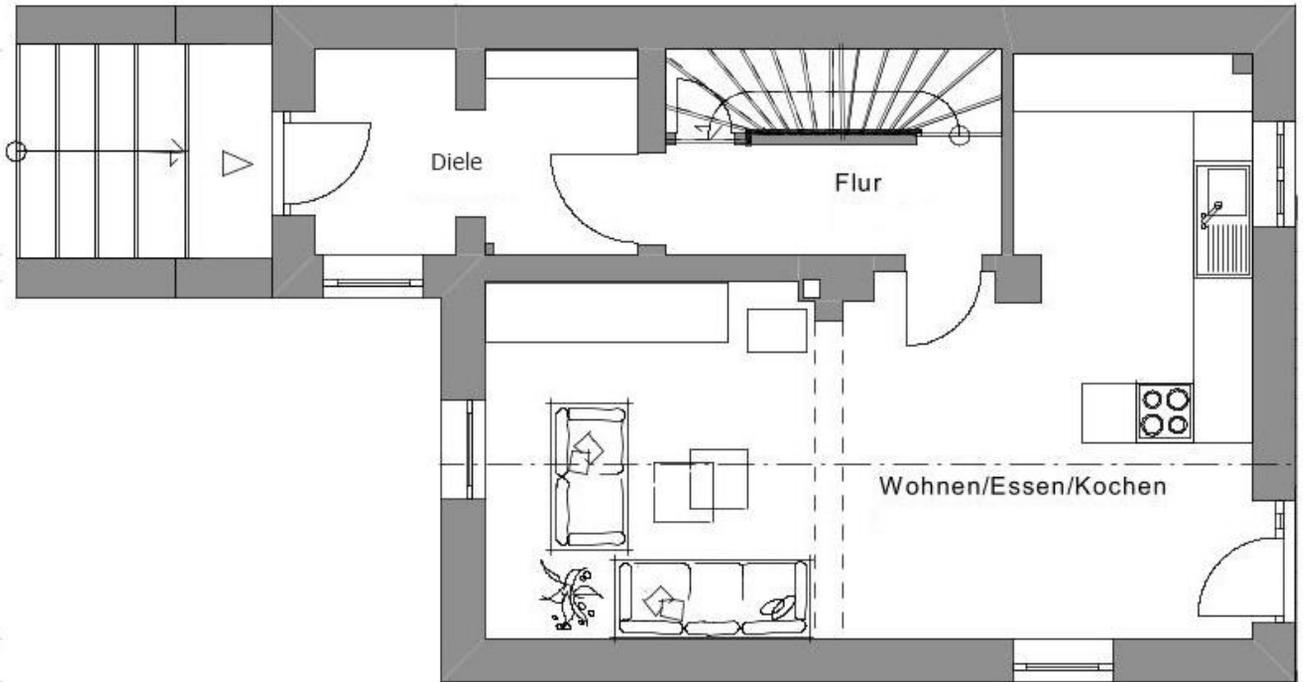
Flurstück: 1829/23  
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Bayreuth  
Landkreis: Bayreuth  
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

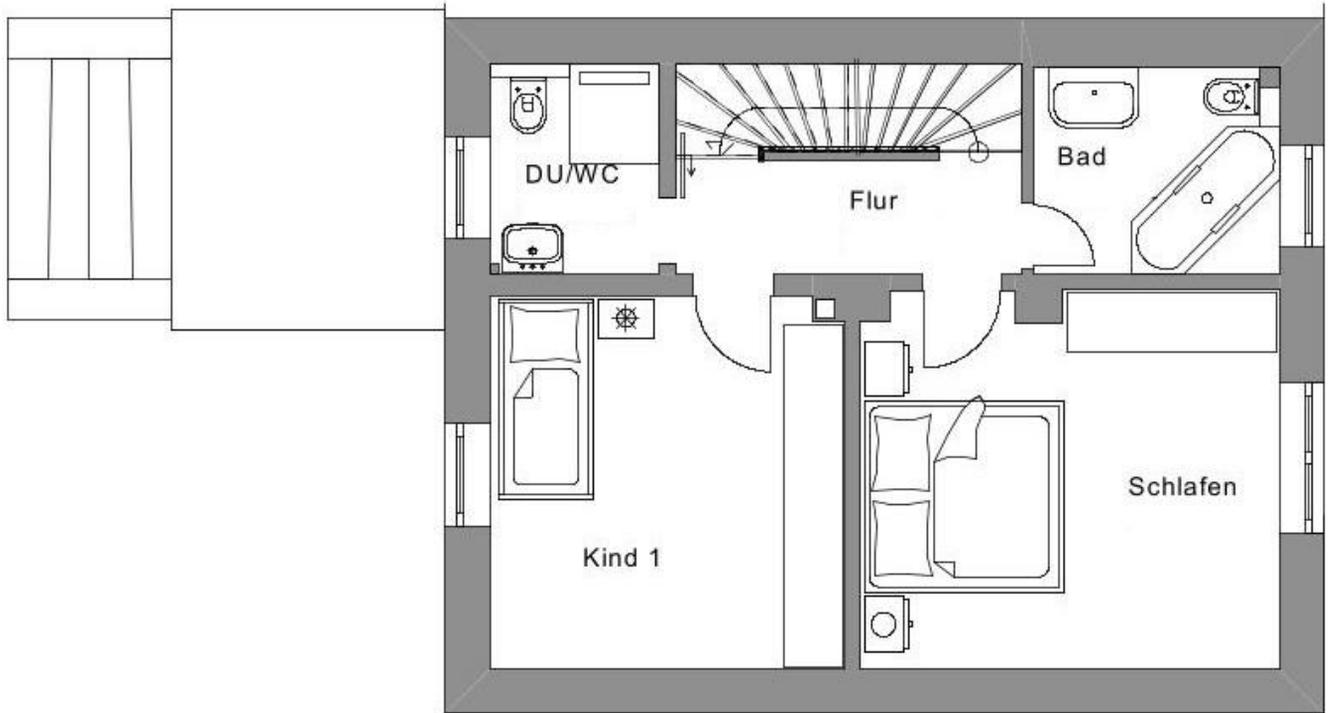


### Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen/Essen/Kochen	34,97	m <sup>2</sup>
Diele	7,03	m <sup>2</sup>
Flur	3,92	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>45,92</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss OG

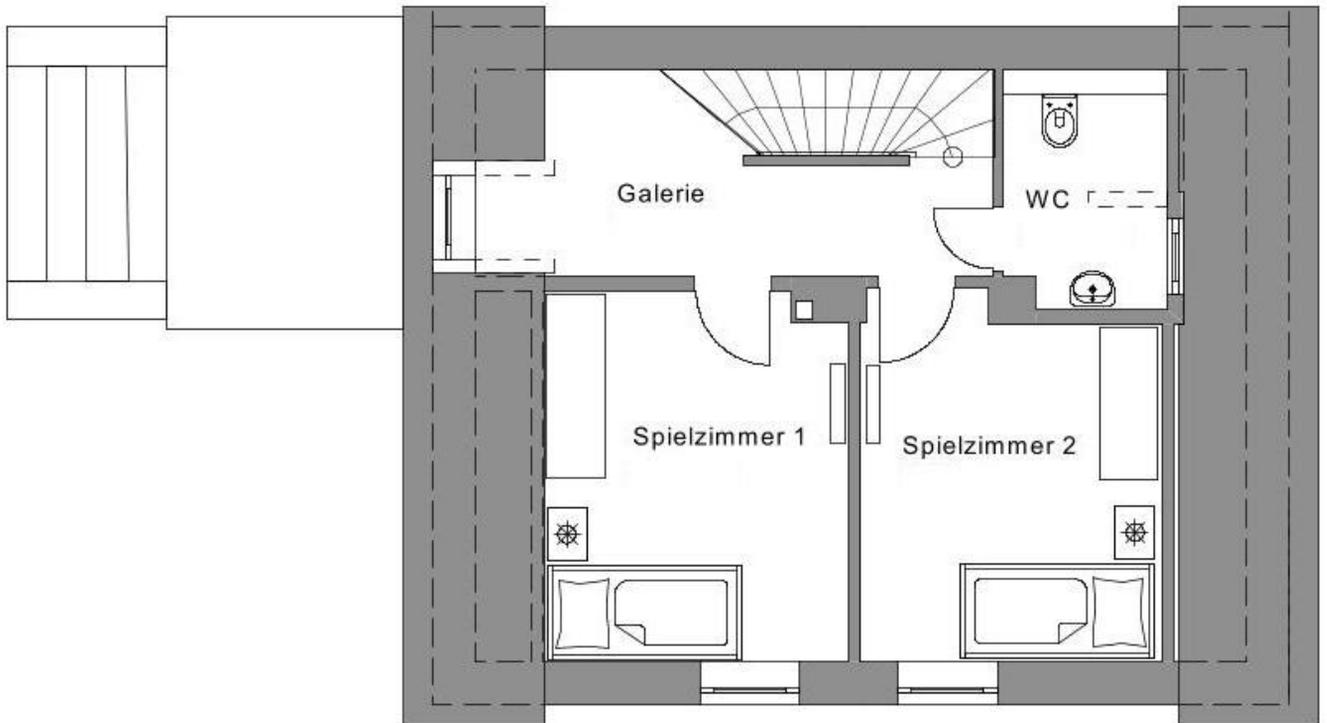


### Wohnfläche OG, ca.:

Schlafen	15,68	m <sup>2</sup>
Kind 1	13,28	m <sup>2</sup>
Bad	5,10	m <sup>2</sup>
Du/WC	3,60	m <sup>2</sup>
Flur	3,92	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>41,58</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss DG

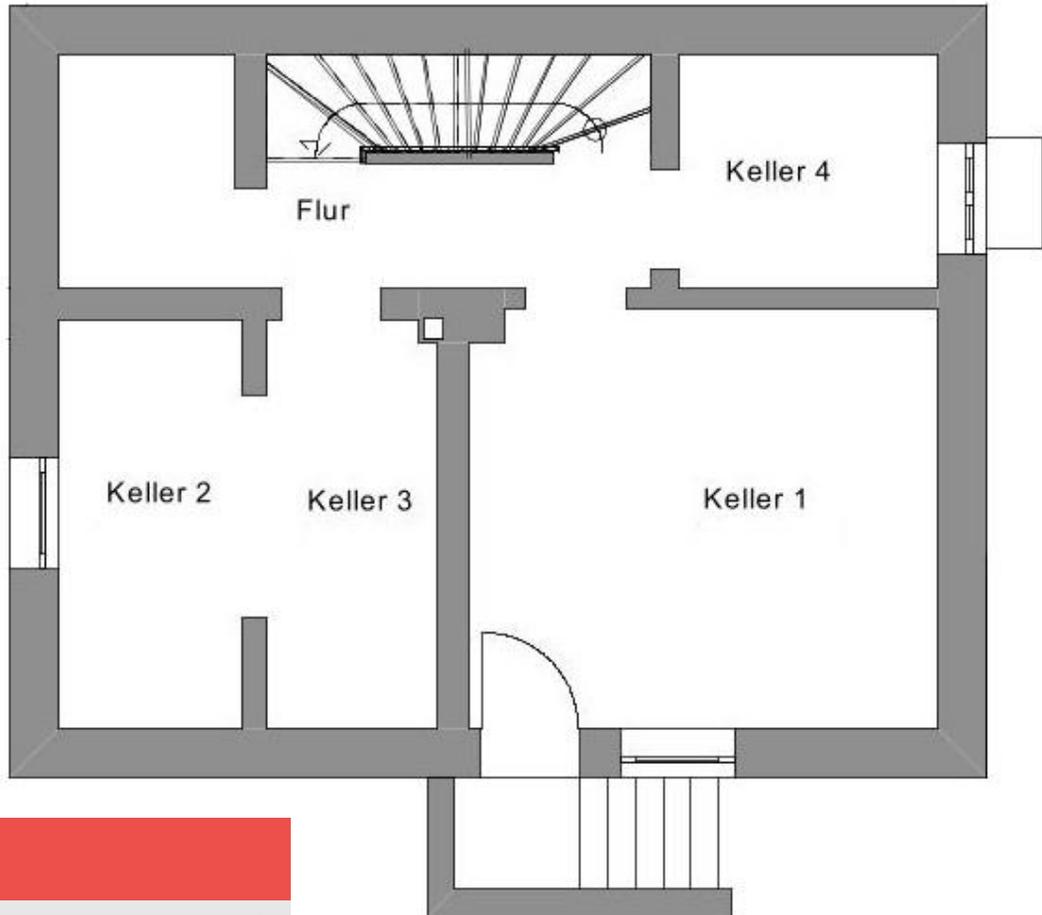


### Wohnfläche DG, ca.:

Spielzimmer 1	9,89	m <sup>2</sup>
Spielzimmer 2	9,80	m <sup>2</sup>
Galerie	6,76	m <sup>2</sup>
WC	3,46	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>29,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss KG



### Nutzfläche KG, ca.:

Keller 1	15,87	m <sup>2</sup>
Keller 2	6,04	m <sup>2</sup>
Keller 3	5,61	m <sup>2</sup>
Keller 4	3,46	m <sup>2</sup>
Flur	4,94	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>29,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Ansichten

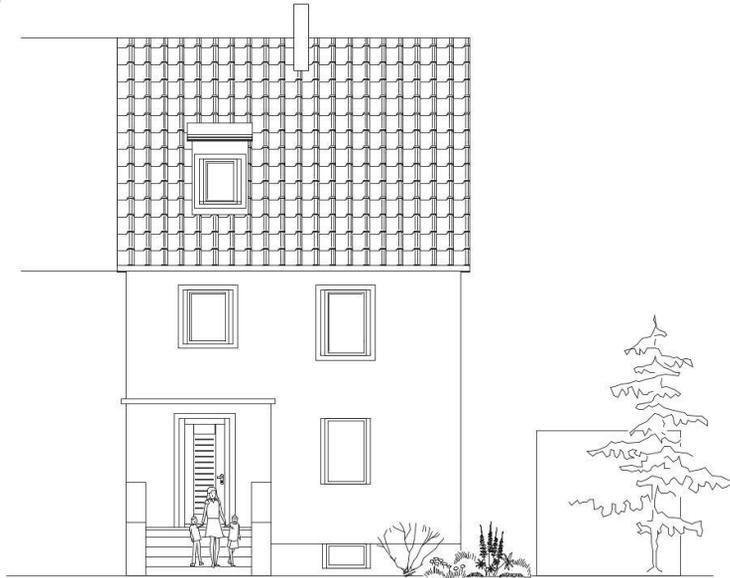


Ansicht von Osten



Ansichten von Sueden

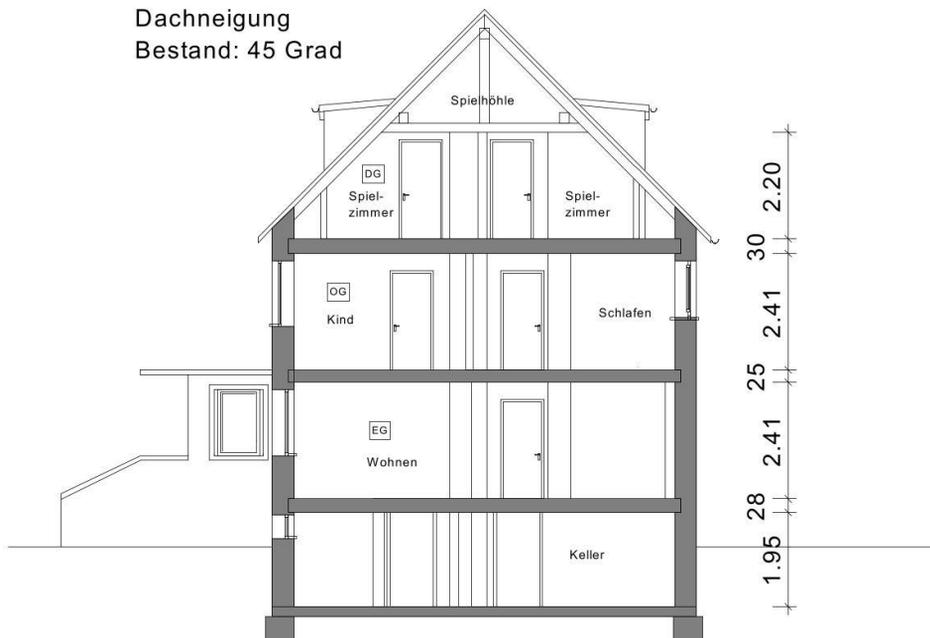
## Ansicht/Schnitte



## Ansicht von Westen

## SCHNITT A-A

Dachneigung  
Bestand: 45 Grad





Terrasse



Garten



Garten



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



EG Küche



EG Küche



EG Wohnzimmer



EG Diele



EG Diele



EG Flur



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer



OG Bad mit Wanne



OG Bad mit Dusche



DG Bad



DG Bad



DG Kinderzimmer



DG Kinderzimmer

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 14.12.2033

Registriernummer: BY-2023-004859896

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Heinrich-von-Kleist-Straße 35 95447 Bayreuth		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3,4</sup>	1938		
Baujahr Heizung <sup>3</sup>	1996, 2018		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>yt</sub> )	133,11 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas, Brennholz / Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas, Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

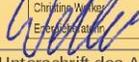
Christine Werker (M.A.)  
Höninger Weg 275  
50969 Köln

Aussteller

Köln, den 15.12.2023

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieausweis



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

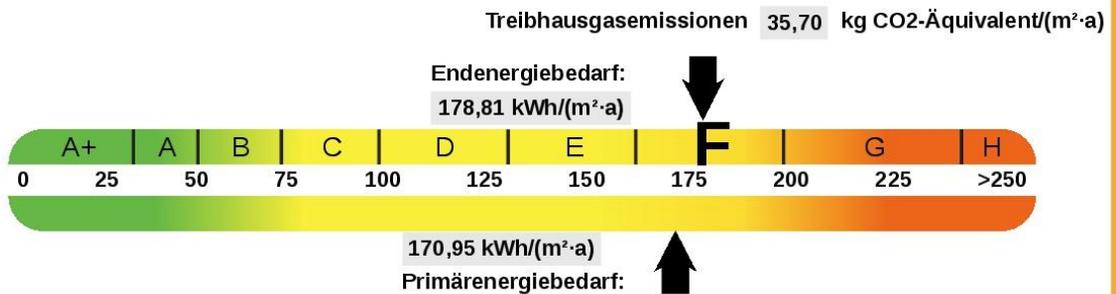
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004859896

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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]

178,81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil	Pflichterfüllung:	
	%	%	%
	%	%	%
<b>Summe:</b>		%	%

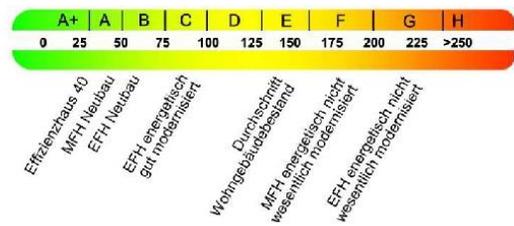
## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</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 des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> 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](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: 29.11.2024