



Charmantes MFH mit drei Wohneinheiten in Goldkronach

- Baujahr: ▪ ca. 1960
- Modernisierung: ▪ Fenster teilw. 1997 & 2011, Dach 2011
- Bedarfsausweis: ▪ 179,2 kWh/(m²*a), F, Heizöl EL (Bj. 2019)
- Wohnfläche ▪ ca. 216 m²
- Grundstück: ▪ 1.041 m² (Flurst. 207/4 = 528 m², Flurst. 207/5 = 513 m²)
- Sonstiges: ▪ EG ca. 83 m²: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Büro, Bad, sep. WC und Terrasse
 ▪ OG ca. 83 m²: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Kinderzimmer, Bad, sep. WC und Balkon
 ▪ DG ca. 50 m²: Wohnen, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC
 ▪ Massivbauweise, voll unterkellert
 ▪ 2 Einzelgaragen und 1 Außenstellplatz
 ▪ sehr großer und gepflegter Garten
 ▪ Renovierungsbedarf vorhanden
- Lage: ▪ familienfreundlich und ruhig gelegen in Goldkronach

Preis: 349.000,00 €

Objekt Nr.: 32288

Objektbeschreibung

Dieses einladende Mehrfamilienhaus beherbergt drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 216 m². Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 83 m² große 4-Zimmer-Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Büro, Bad, separates WC und Terrasse in Süd-West Ausrichtung. Im Obergeschoss liegt die ca. 83 m² große 3-Zimmer-Wohnung und ist aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Kinderzimmer, Bad, separates WC und Balkon. Im Dachgeschoss ist die ca. 50 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit Wohnen, Schlafen, Küche, Bad und sep. WC. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet zudem eine praktische Außentreppe. 2008 wurde das Bad im Erdgeschoss, 2011 das Dach und die Fenster im Dachgeschoss und 2019 die Heizung erneuert. Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit vermietet. Die jährliche Mieteinnahme beläuft sich hier auf ca. 7.800 €.

Lage

Goldkronach ist eine charmante Stadt im Landkreis Bayreuth. Die wunderschöne Umgebung von Goldkronach ist ideal für Naturliebhaber und Wanderfreunde. Für die jüngsten Bewohner stehen ein Kindergarten und eine Grundschule zur Verfügung. Der örtliche Bäcker und Metzger sorgen für die tägliche Versorgung. Die nahegelegenen Orte Bad Berneck und Bindlach sind in nur 5 bzw. 10 Autominuten erreichbar.

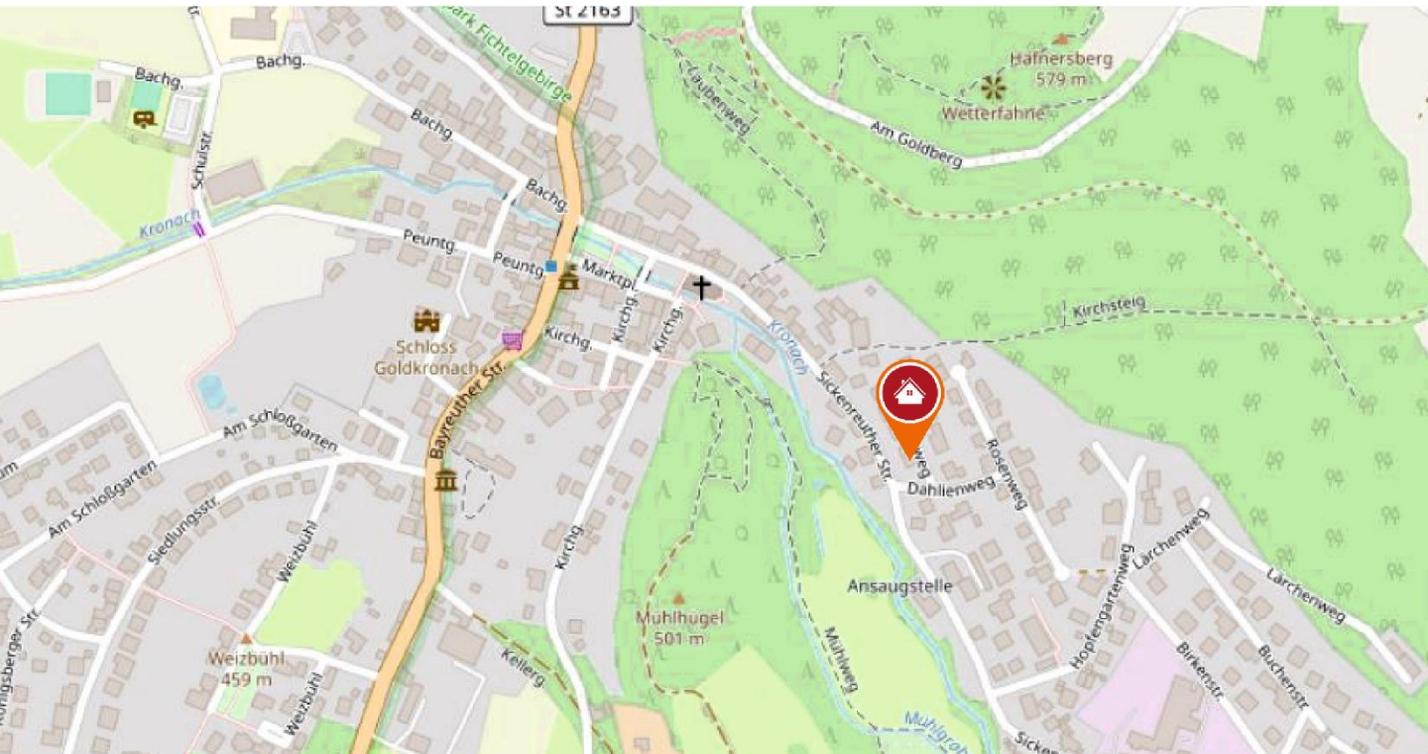
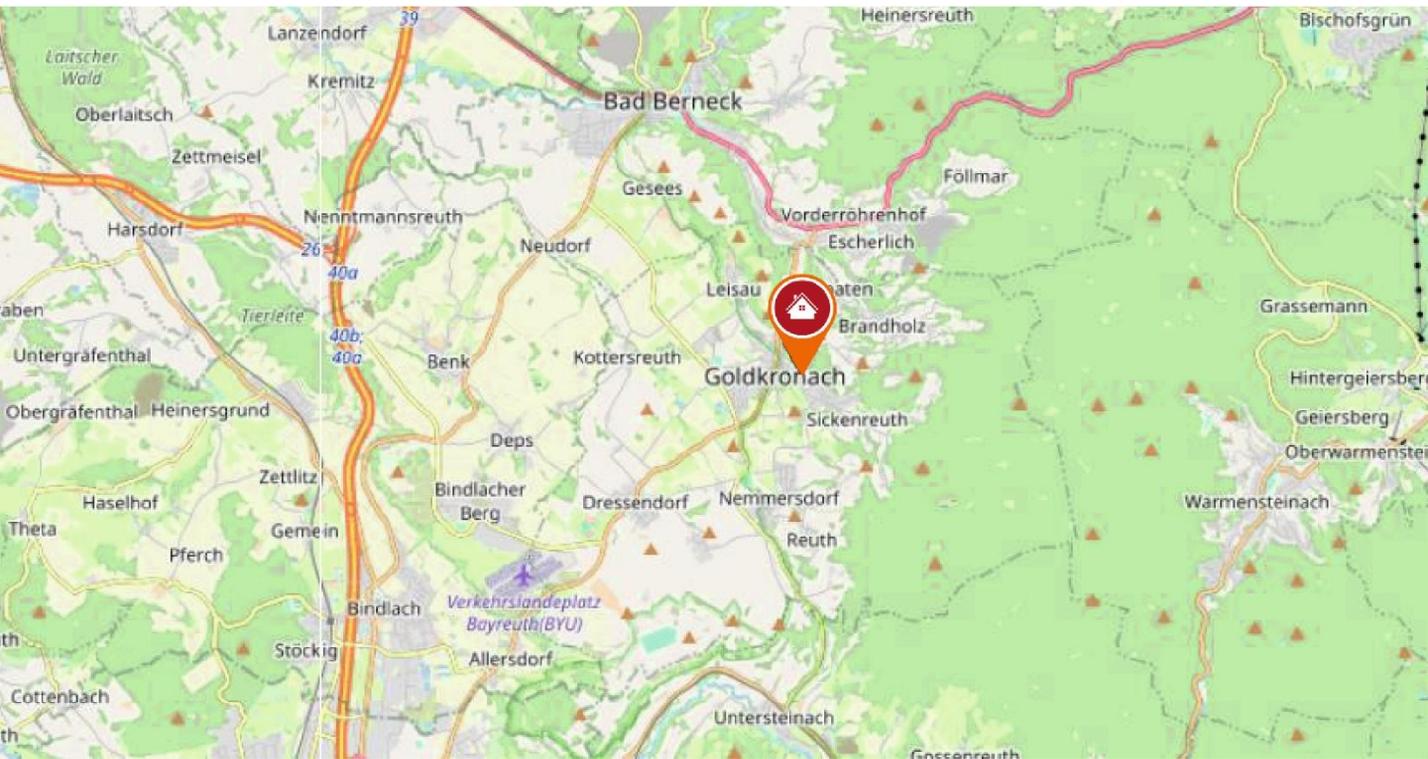
Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth
Tel. 0921 – 151 209-40
Fax: 0921 – 151 209-90
bialas@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Tulpenweg 1
95497 Goldkronach

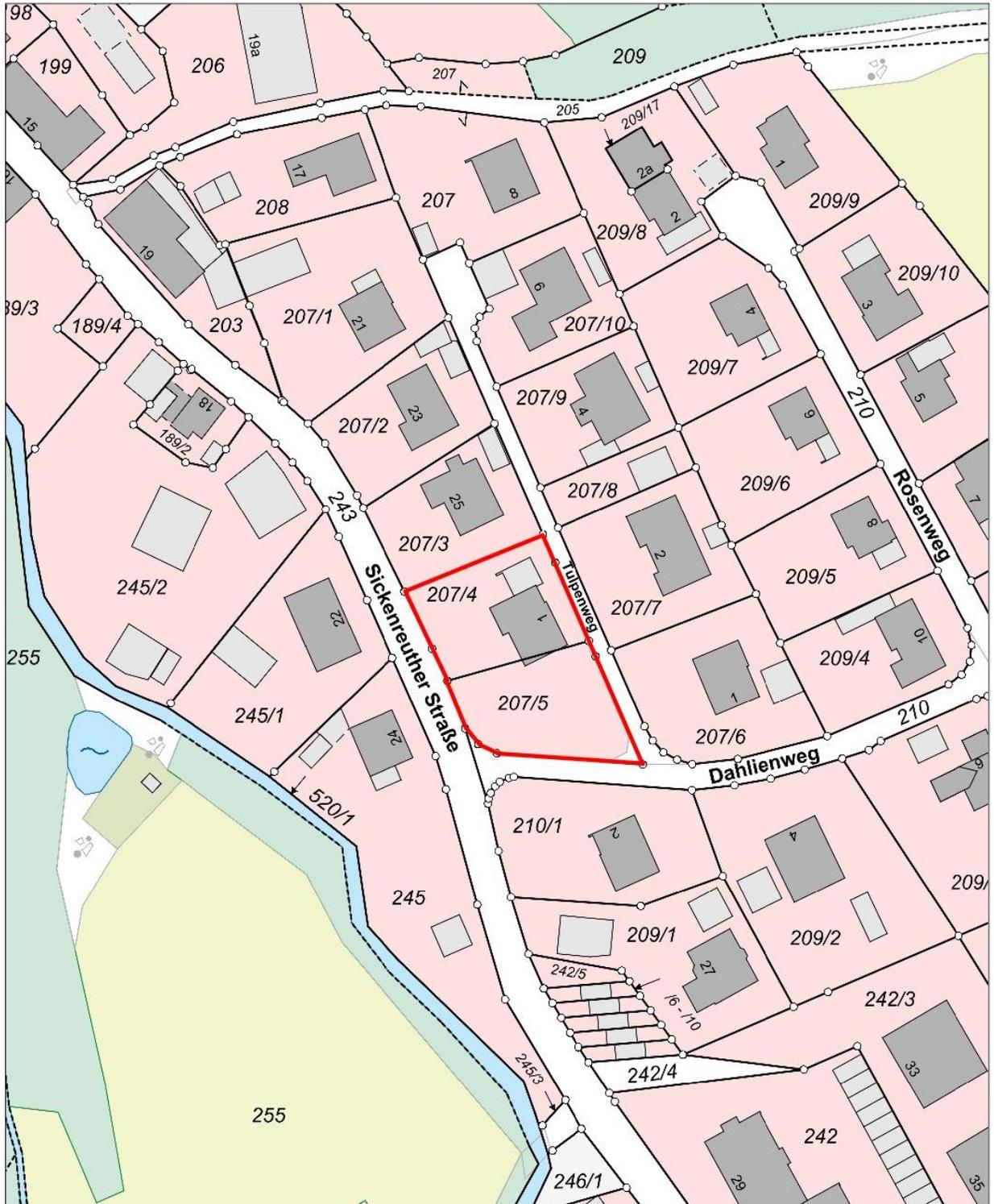
Dieter Bialas 0171 – 77 36 187



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 207/4
Gemarkung: Goldkronach

Gemeinde: Goldkronach
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



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

Grundriss EG

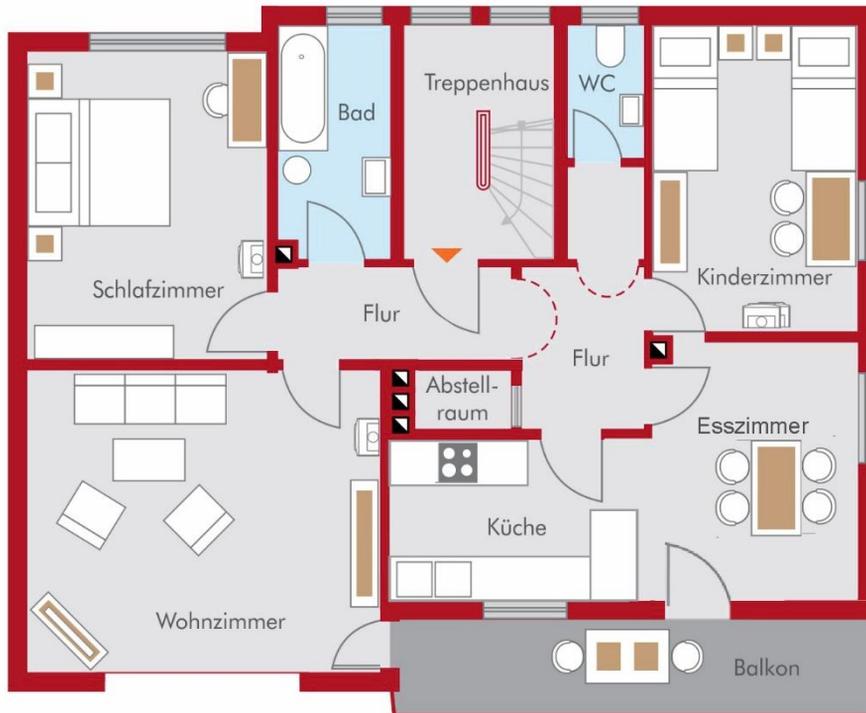


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnzimmer	20,20	m ²
Schlafzimmer	14,84	m ²
Küche	8,21	m ²
Büro	12,29	m ²
Esszimmer	10,13	m ²
Bad	5,52	m ²
WC	1,67	m ²
Abstellfläche	1,09	m ²
Flur komplett	9,11	m ²
Summe	83,06	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Diese wurden anhand der Originalpläne erstellt. Abweichungen können vorliegen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG



Wohnfläche OG, ca.:

Wohnzimmer	20,20	m ²
Schlafzimmer	14,84	m ²
Küche	8,21	m ²
Kinderzimmer	12,29	m ²
Esszimmer	10,13	m ²
Bad	5,52	m ²
WC	1,67	m ²
Abstellfläche	1,09	m ²
Flur komplett	9,11	m ²
Summe	83,06	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Diese wurden anhand der Originalpläne erstellt. Abweichungen können vorliegen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG



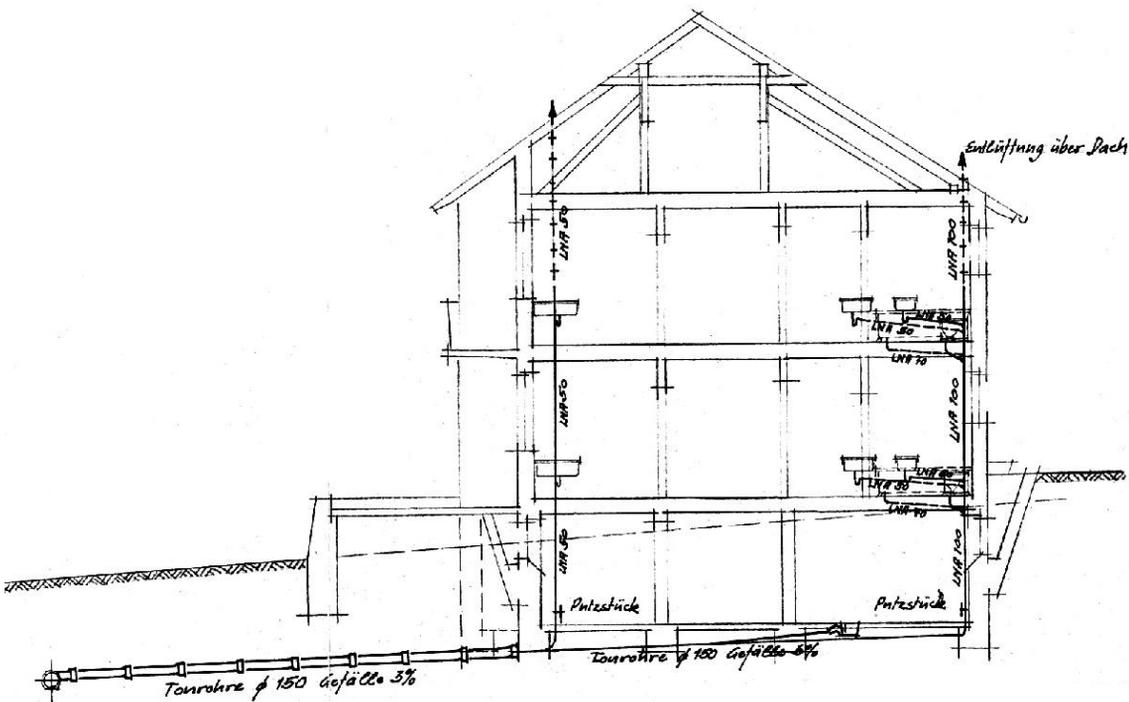
Wohnfläche DG		
Wohnzimmer	18,43	m ²
Schlafzimmer	14,24	m ²
Küche	6,56	m ²
Bad	2,32	m ²
WC	0,66	m ²
Flur inkl. Nische	8,14	m ²
Summe	50,35	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen. Diese wurden anhand der Originalpläne erstellt. Abweichungen können vorliegen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

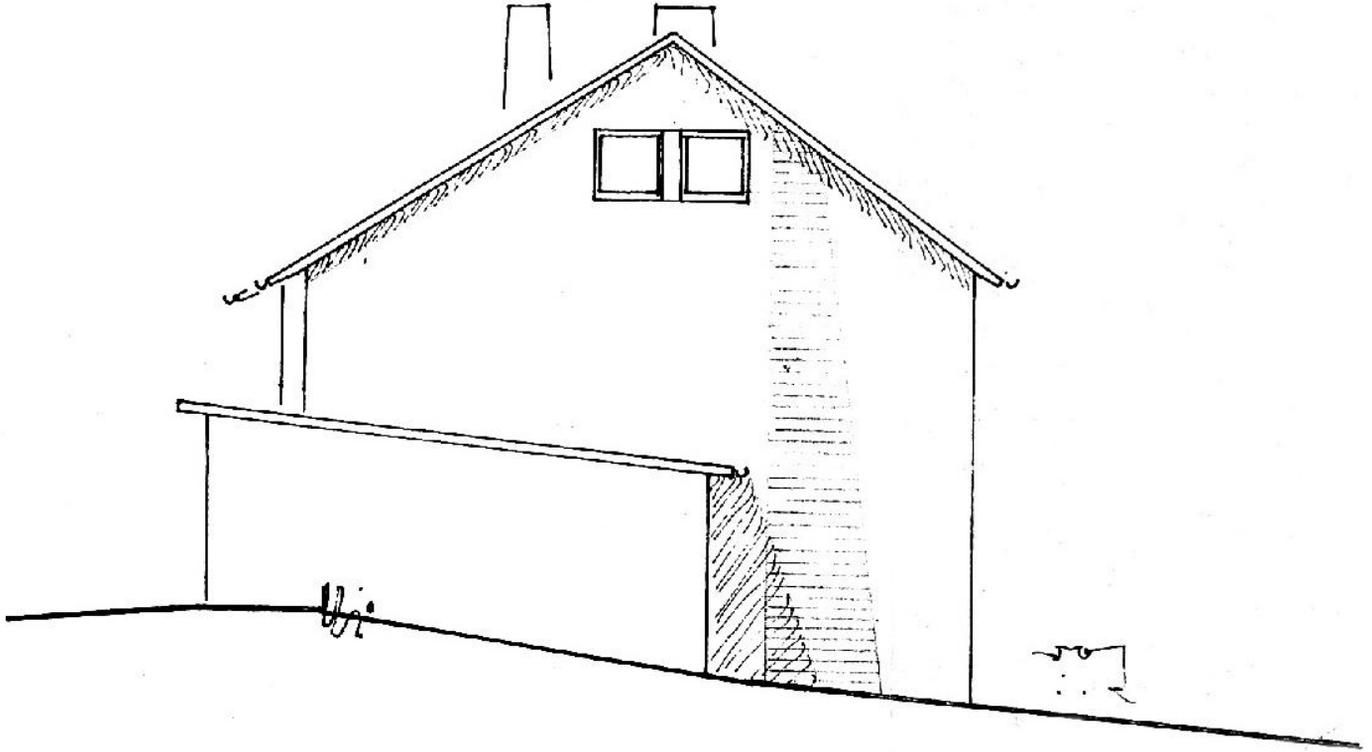


Schnitt

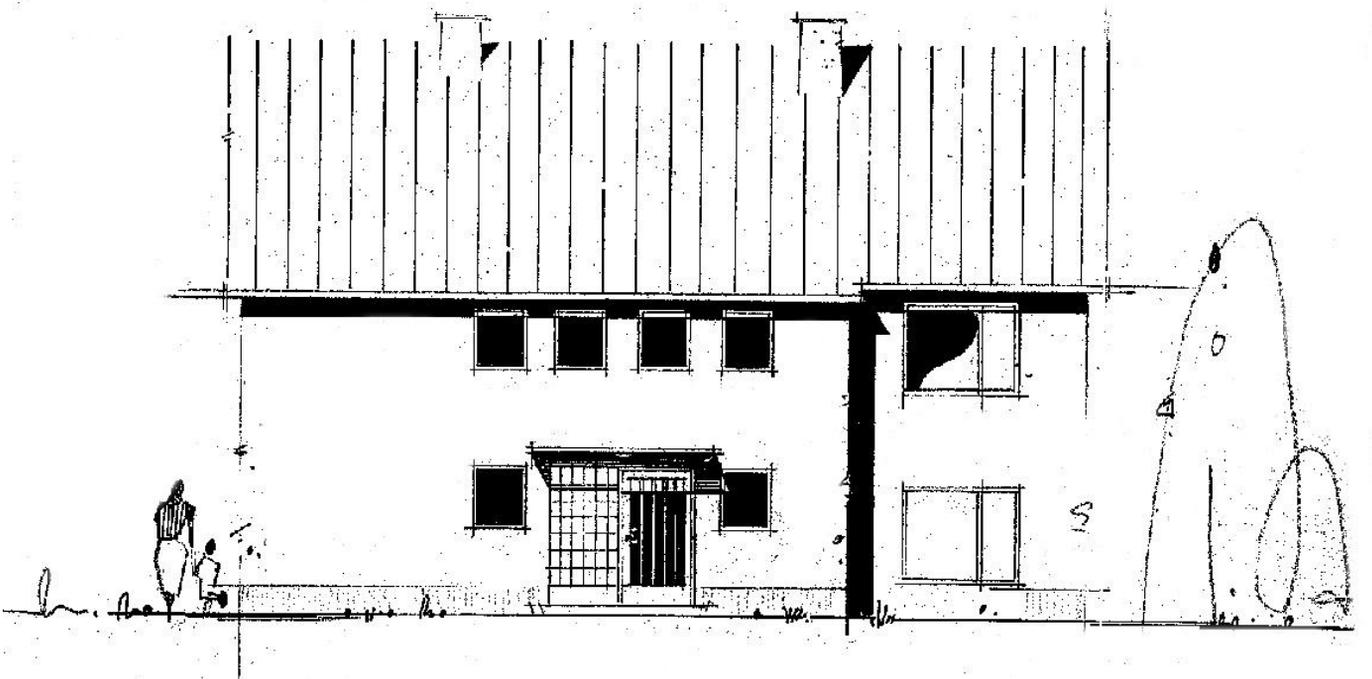


Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen. Diese wurden anhand der Originalpläne erstellt. Abweichungen können vorliegen. Angaben ohne Gewähr.

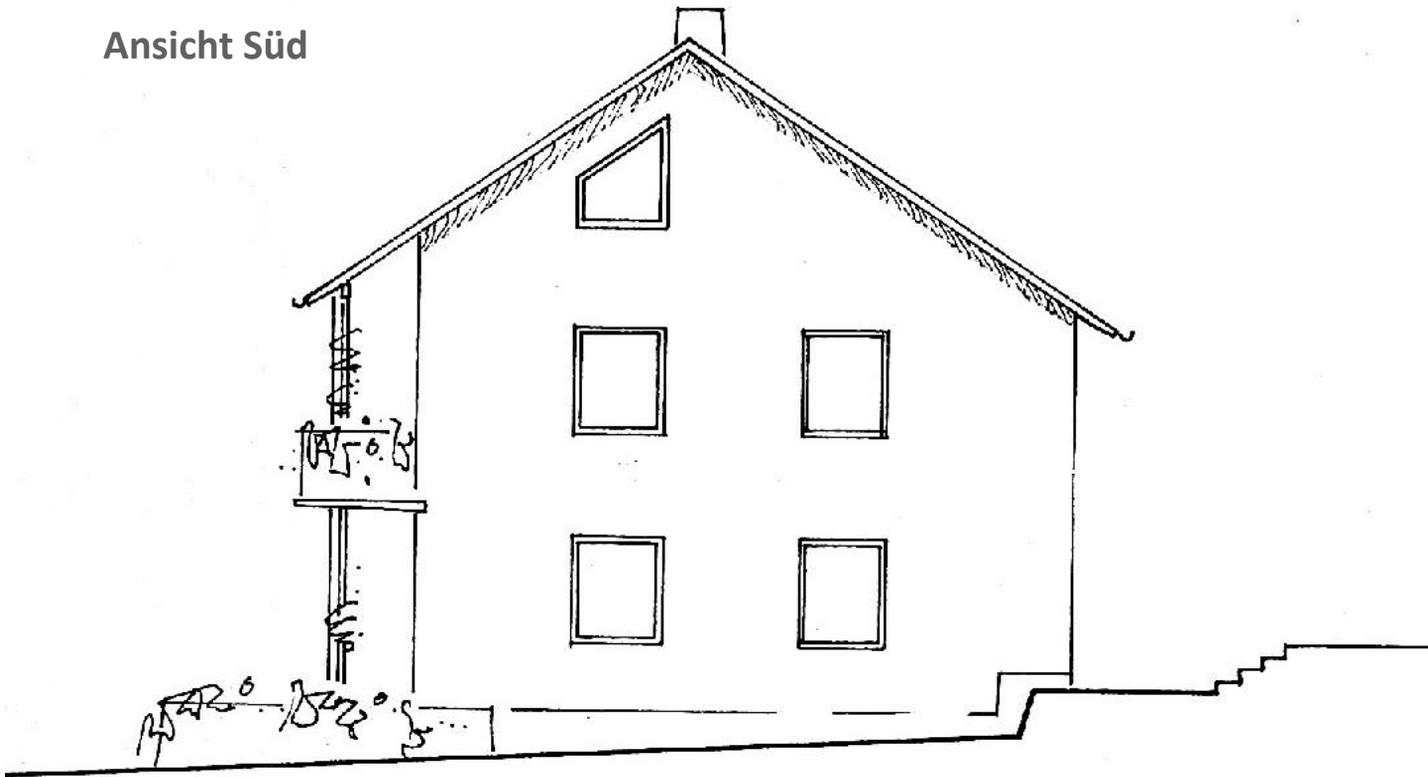
Ansicht Nord



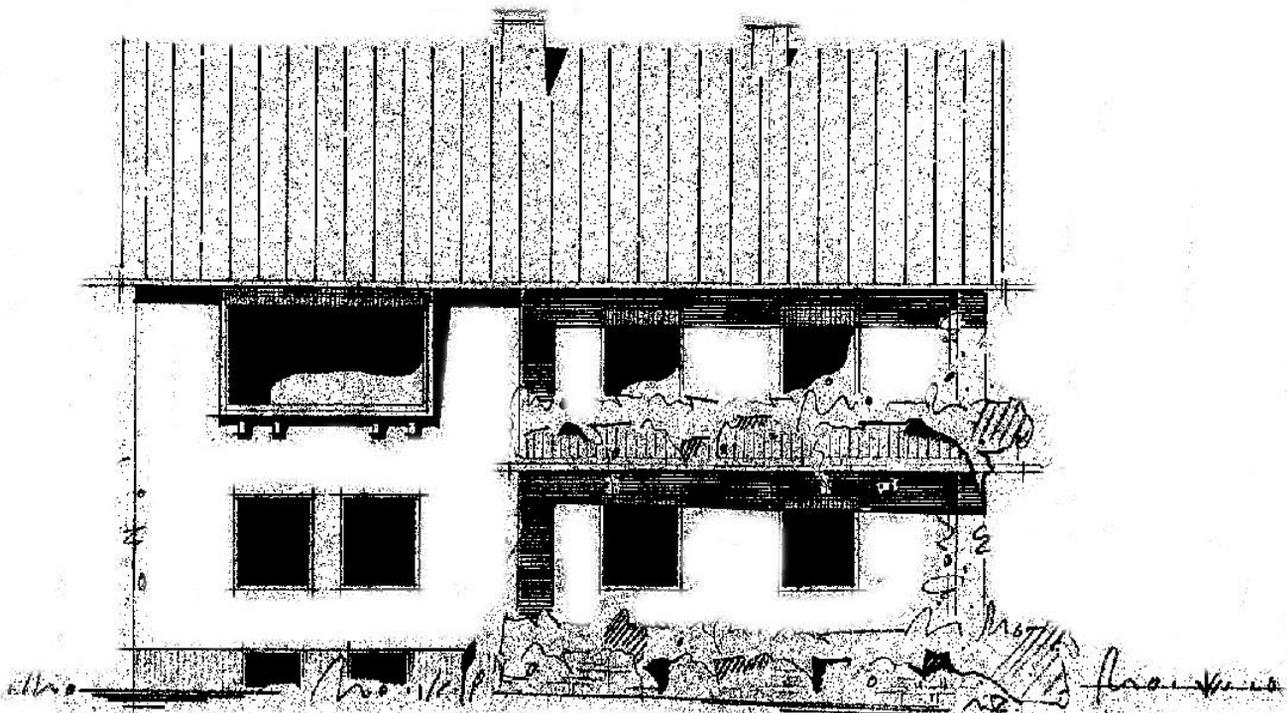
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garten



EG Küche



EG Wohnzimmer



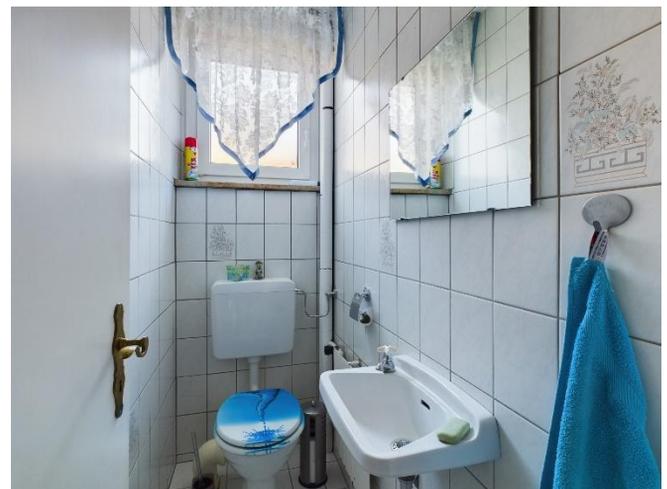
EG Büro



EG Essen



EG Bad



EG WC



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer



OG Esszimmer



OG Bad



OG Küche



OG Küche



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer



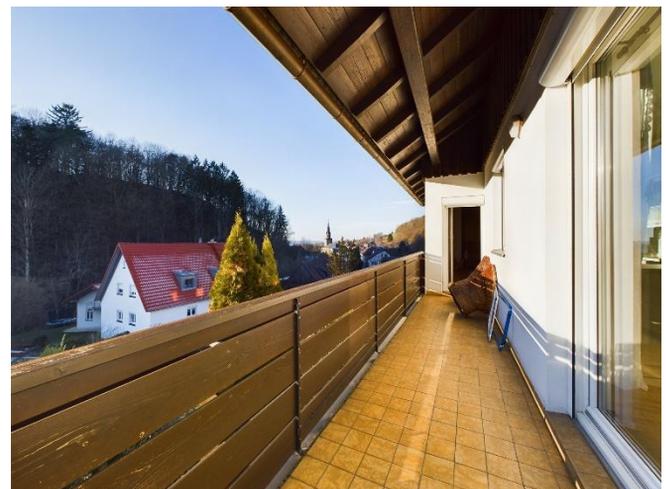
OG Kinderzimmer



OG Flur



OG WC



OG Balkon



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer



DG Bad



DG Schlafen



DG Schlafen



DG Küche



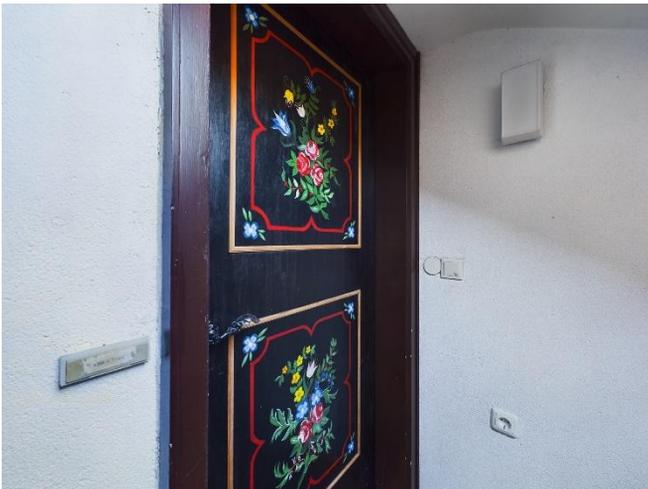
DG Küche



DG Flur



DG WC



DG Eingangstür



Treppenhaus

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

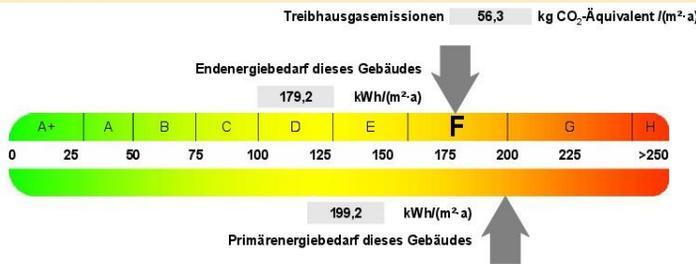
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005575491

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 199,2 kWh/(m² · a) Anforderungswert 96,2 kWh/(m² · a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H³

Ist-Wert 0,94 W/(m² · K) Anforderungswert 0,56 W/(m² · K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18559
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

179,2 kWh/(m² · a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ 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 GEG³
 - 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

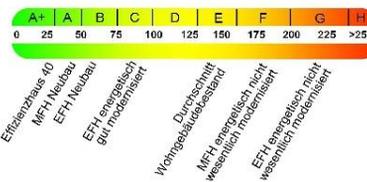
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil der Einzelanlage ⁶	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁹	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Sonstiges

Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 4,76 % 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 **4,76 % 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.

Vermarktung

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

Offenheit

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

Abwicklung

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

Preisbewertung

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

Besichtigungsplanung

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

Kompetenz

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

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:
14.07.2025