



Beeindruckendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Bayreuth

- Baujahr: ▪ ca. 1970
- Bedarfsausweis: ▪ 237,8 kWh/(m²*a); Öl-Zentralheizung (Bj. 2013)
- Grundstücksgröße: ▪ 1.159 m²
- Wohnfläche: ▪ ca. 99 m² zzgl. 57 m² im DG (Nutzfläche)
- Sonstiges: ▪ gemütliches Kaminzimmer im Eingangsbereich
 ▪ großzügiges Wohn- und Esszimmer
 ▪ Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad und WC im EG
 ▪ DG: Studio, zwei Kinderzimmer und Bad
 ▪ KG: Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Tauchbecken,
 Schwimmbad, Hobby- und Vorratsraum
 ▪ sehr gepflegte Außenanlage
 ▪ zwei Garagen mit direktem Zugang ins Haus
 ▪ Renovierungsarbeiten sind ratsam
- Lage: ▪ in Wolfsbach mit guter infrastruktureller Lage,
 Geschäfte und Innenstadt nur wenige Minuten entfernt

Preis: 479.000,00 €

Objekt Nr.: 32286

Objektbeschreibung

Das beeindruckende Einfamilienhaus begeistert mit einer großzügigen Wohn-/Nutzfläche von etwa 156 m² und schafft ein behagliches Zuhause. Der Eingangsbereich mit seinem rustikalen Kamin lädt zu geselligen Stunden in gemütlicher Atmosphäre ein. Das weitläufige Wohn- und Esszimmer bilden das Herzstück des Hauses. Direkt angrenzend ist die Küche. Das Tageslichtbad ist mit Wanne, Dusche und Waschtisch ausgestattet. Das WC ist separat. Im Erdgeschoss befindet sich noch zusätzlich ein Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist in ein Studio, zwei Kinderzimmern und einem weiteren Bad aufgeteilt. Im Keller gibt es einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum, einen Hauswirtschaftsraum mit Sauna und Tauchbecken sowie einen Vorrats- und Heizraum. Als besonderes Highlight ist das großzügige Schwimmbaden (Sanierungsbedarf) mit Außentreppe in den Garten hervorzuheben. Der weitläufige Garten gilt als wahrhafter Rückzugsort. Zwei Einzelgaragen mit direktem Zugang ins Haus runden das Objekt ab.

Das Dachgeschoss wurde in Wohnraumqualität ausgebaut und hat eine Deckenhöhe von 2,15 m. Eine Baugenehmigung für Wohnzwecke ist uns nicht bekannt. Die Fenster wurden im Jahr 2008 erneuert. Das Garagendach weist Feuchtigkeitsschäden auf. Die empfohlenen Renovierungsarbeiten ermöglichen es, das Haus nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Das Haus befindet sich im Stadtteil Wolfsbach und ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Die Innenstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker und Metzger sowie die Autobahnauffahrt sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

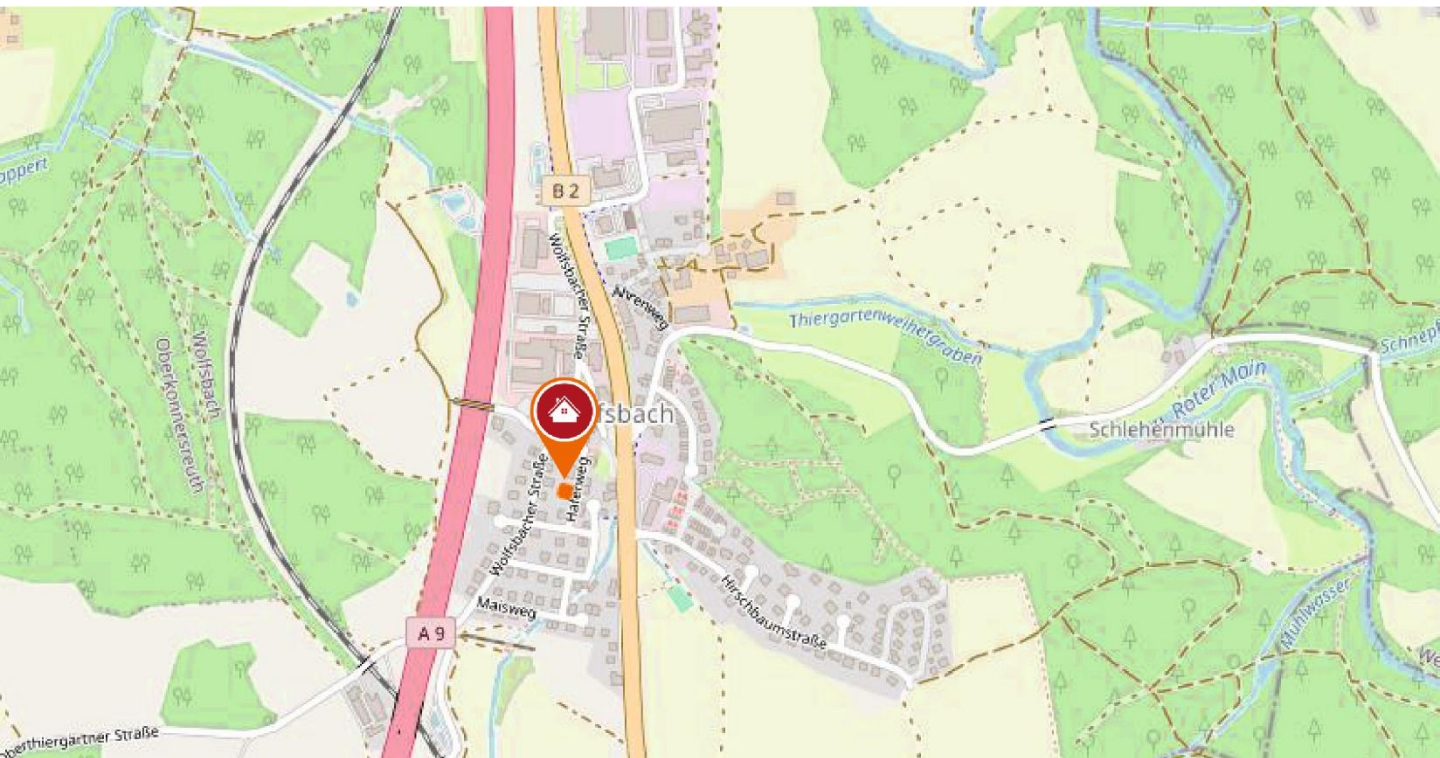
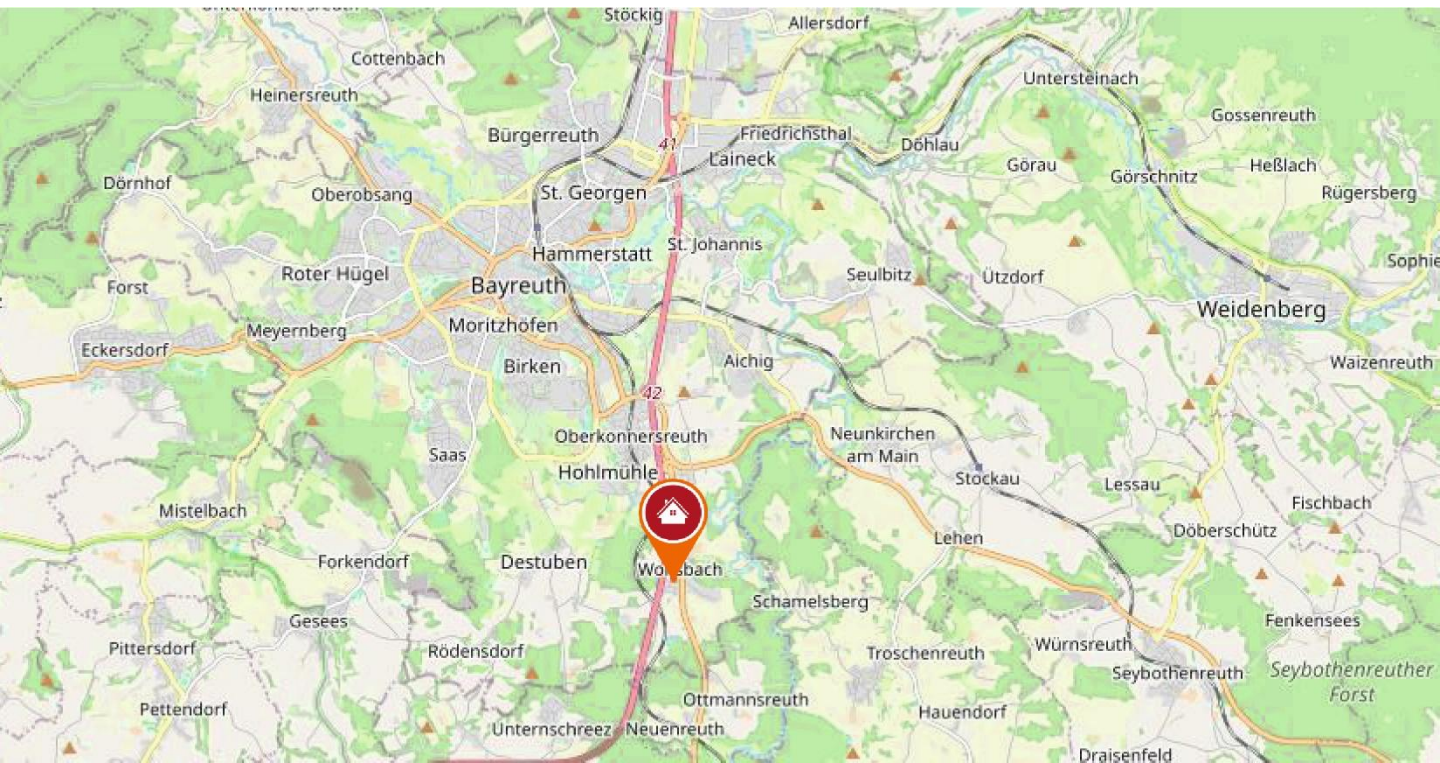
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Haferweg 8
95448 Wolfsbach

Jörg Brendel 0171/4611222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 46/7
Gemarkung: Wolfsbach

Gemeinde: Bayreuth
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

5531496



Grundriss EG

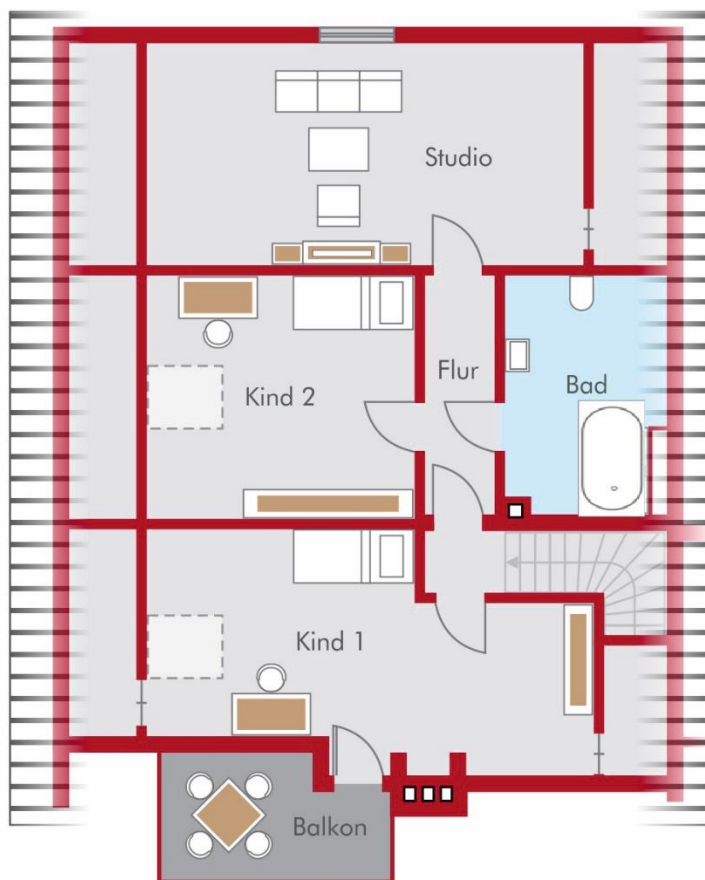


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen	28,86	m²
Essen	16,33	m²
Küche	11,55	m²
Schlafen	17,08	m²
Bad	6,16	m²
WC	3,27	m²
Flur	5,53	m²
Diele	25,04	m²
- 10 % Treppenh. - 3 % Putz		
Summe	99,38	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Bestand weicht ab. Angaben ohne Gewähr.

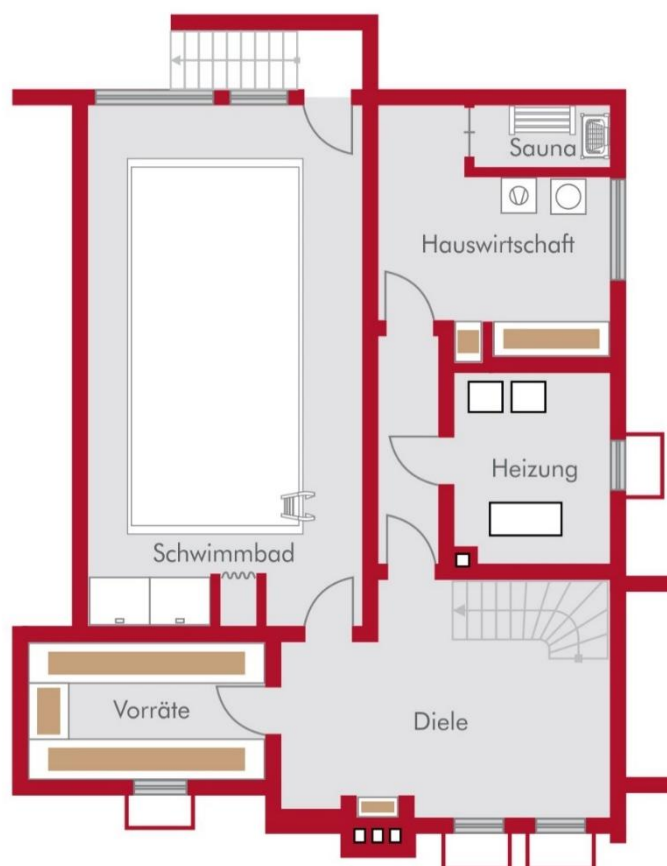
Grundriss DG



Nutzfläche DG, ca.:		
Studio	16,00	m ²
Kind 1	14,48	m ²
Kind 2	13,63	m ²
Bad	7,02	m ²
Flur	5,36	m ²
Summe	56,49	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Bestand weicht ab. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss UG



Nutzfläche UG, ca.:

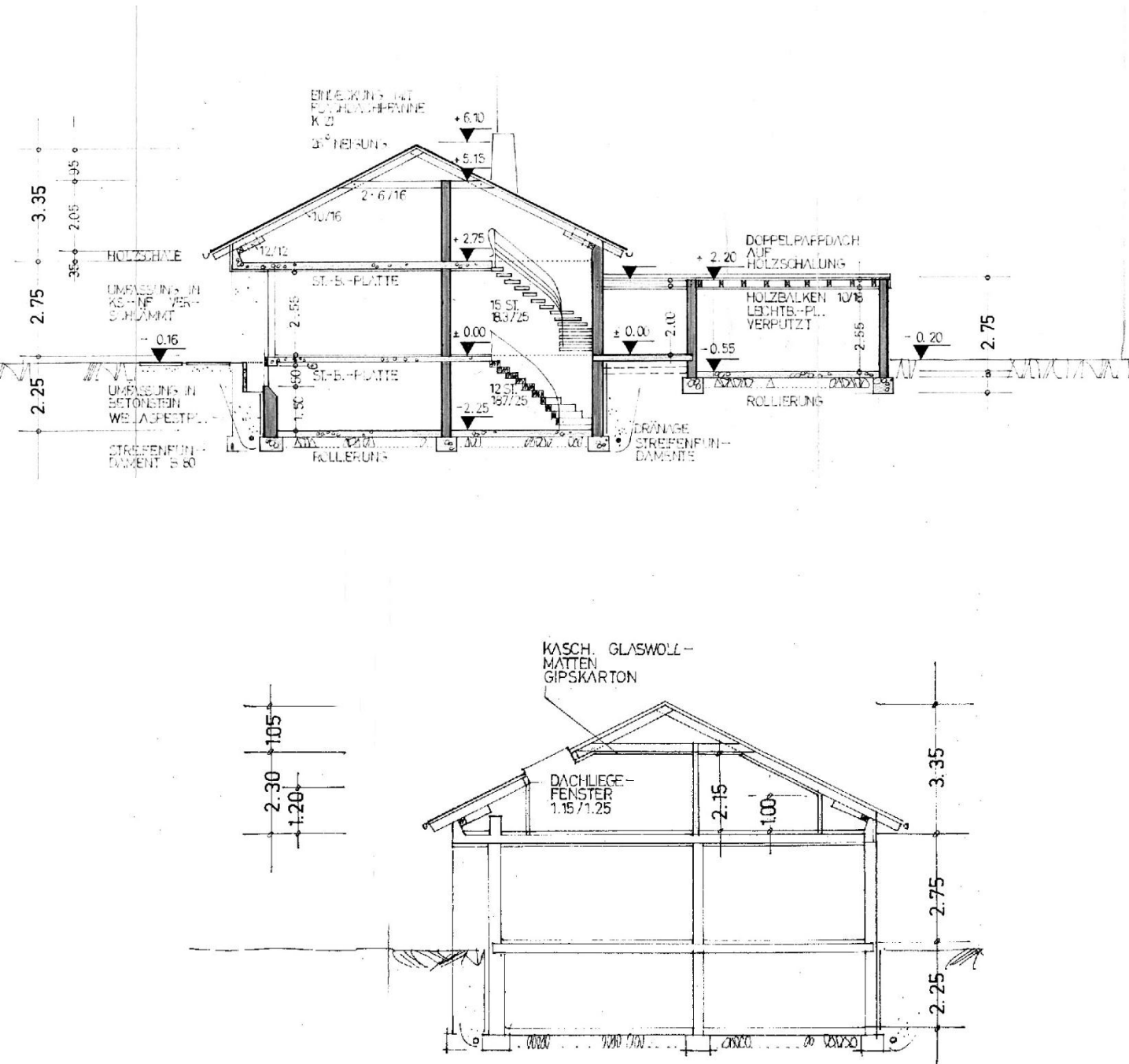
Hauswirtschaft	16,59	m ²
Heizung	9,11	m ²
Schwimmbad	45,54	m ²
Vorräte	11,14	m ²
Diele	24,69	m ²

- 3 % Putz

Summe	103,86	m²
--------------	---------------	----------------------

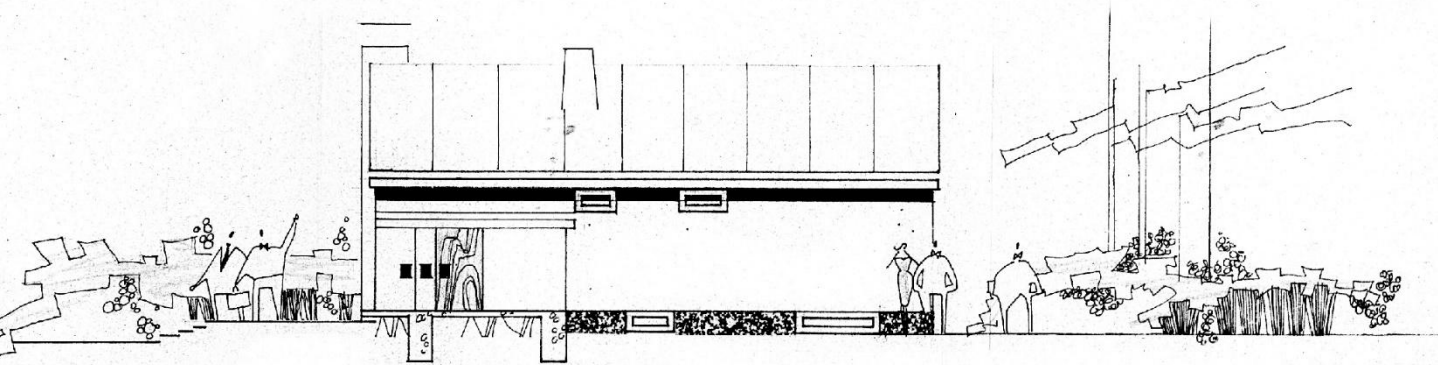
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Bestand weicht ab. Angaben ohne Gewähr.

Schnitt



Hierbei handelt es sich um Originalschnitte. Angaben ohne Gewähr.

Ansicht Norden

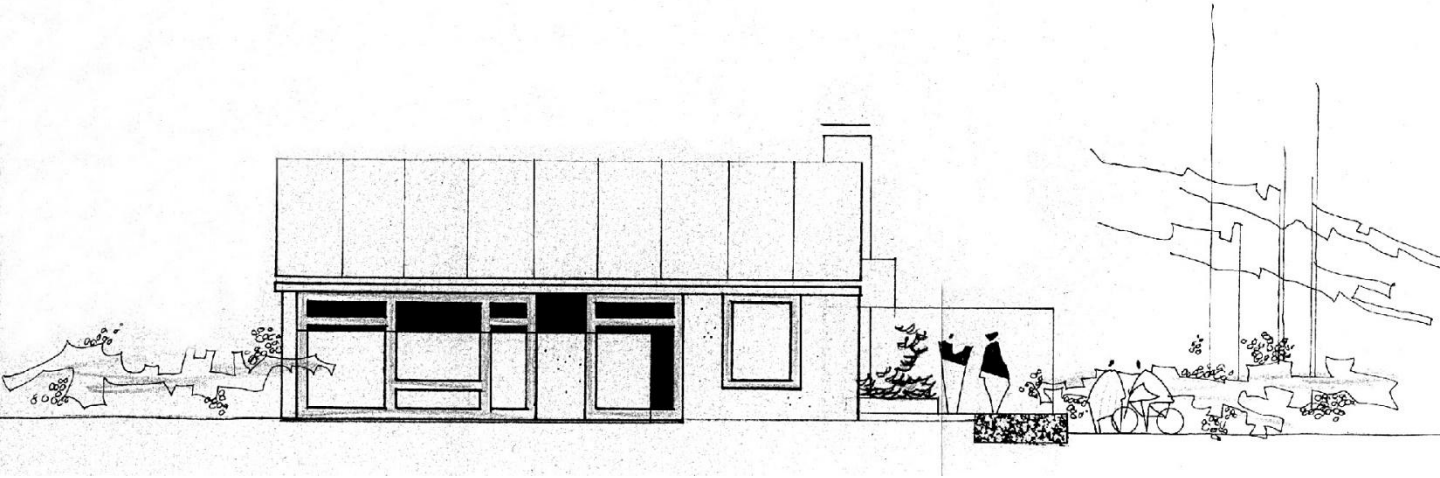


Ansicht Osten

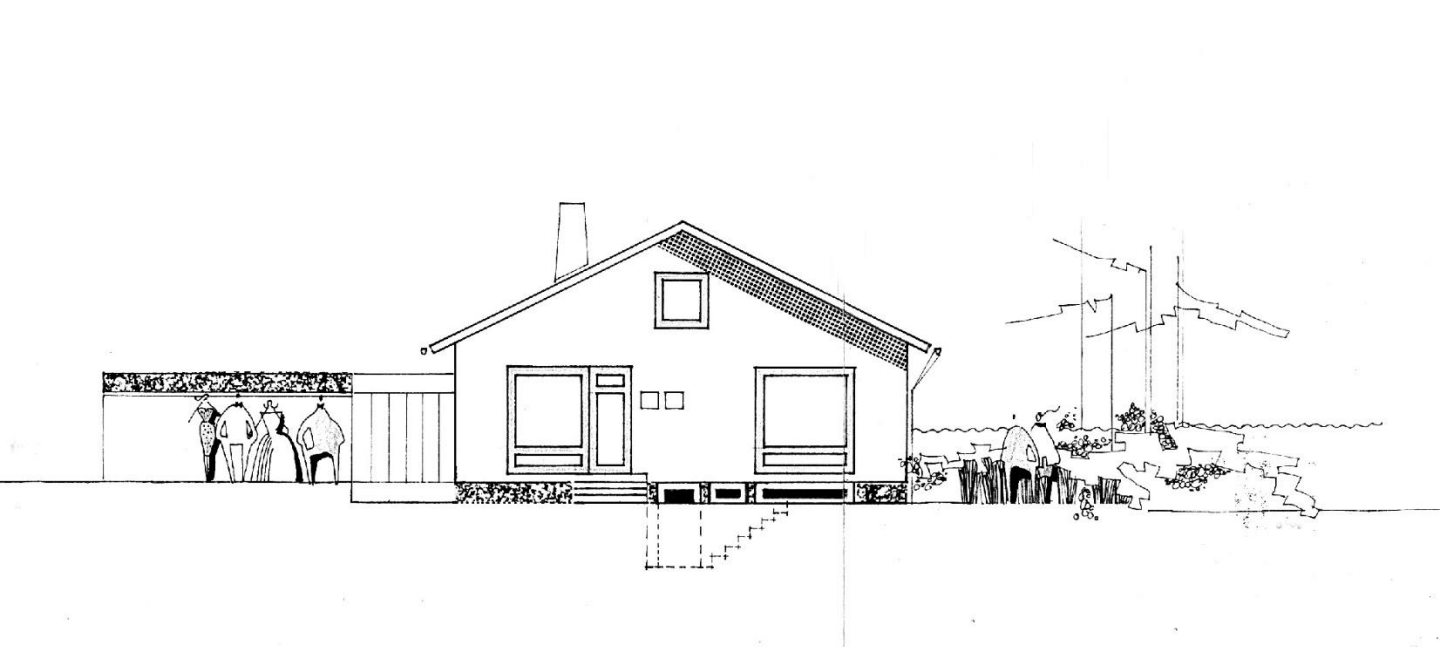


Hierbei handelt es sich um Originalansichten. Bestand weicht ab. Angaben ohne Gewähr.

Ansicht Süden



Ansicht Westen



Hierbei handelt es sich um Originalansichten. Bestand weicht ab. Angaben ohne Gewähr.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garagen



Garten



Garten



Garten



Garten



Gartenhaus



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Küche



EG Küche



EG Diele



EG Diele



EG Schlafzimmer



EG Flur



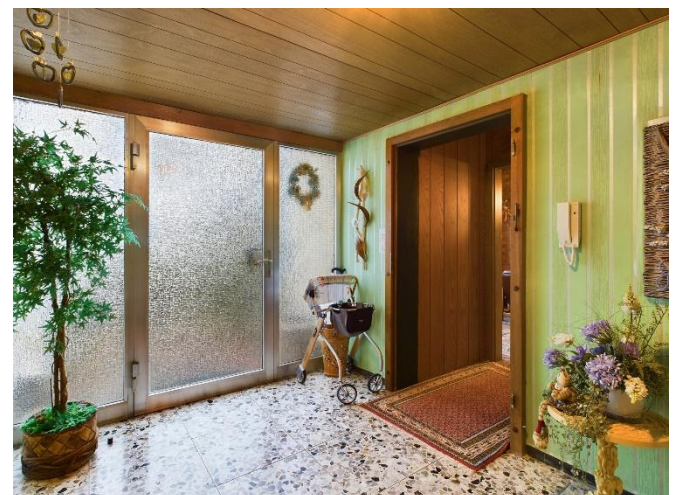
EG Bad



EG Bad



EG WC



EG Windfang



DG Studio



DG Kind 1



DG Kind 2



DG Bad



DG Flur



DG Balkon



KG Hobbyraum



KG HWR/ Sauna



KG Schwimmbad



KG Vorratsraum



Vogelperspektive

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005489180

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

74,6

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

237,8

kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

263,9

kWh/(m²·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0

25

50

75

100

125

150

175

200

225

>250

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert

263,9

kWh/(m²·a)

Anforderungswert

120,6

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert

1,00

W/(m²·K)

Anforderungswert

0,56

W/(m²·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]

237,8 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 Wärmebereitstellung⁵

Anteil EE⁶ der Einzelanlage

Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷

Summe⁸

%

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

Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE¹⁰

Summe⁸

%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0

25

50

75

100

125

150

175

200

225

>250

Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

Winkler & Brendel Immobilien GbR

info@winklerundbrendel.de

www.winklerundbrendel.de

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 Wunschtraum 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: 21.07.2025