



**Traumhaftes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bayreuth - Wolfsbach**

- Baujahr:                   ▪ ca. 1993
- Energieausweis:       ▪ *in Bearbeitung, Niedertemperaturheizung (Öl, Bj. 1993)*
- Grundstücksgröße:   ▪ 889 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:           ▪ ca. 171 m<sup>2</sup> (ohne Balkon und Terrasse)
- Sonstiges:              ▪ großzügige Wohnbereiche mit guten Stellmöglichkeiten  
▪ EG: Wohnen/Essen mit Kaminofen, Küche, Schlafen, Bad, Diele sowie Terrasse in Südausrichtung  
▪ DG: Studio, Schlafen, Küche, Bad, Diele und Balkon  
▪ UG: Einliegerwohnung, Wohnraum mit offener Küche und Kaminofen, Bad und Abstellraum
- Massivbauweise
- sehr gepflegte Außenanlage mit Gartenhaus
- zwei Einzelgaragen und drei Außenstellplätze
- frei ab 08/2025
- Lage:                     ▪ in Wolfsbach mit guter infrastruktureller Lage, Geschäfte und Innenstadt nur wenige Minuten entfernt

**Preis:                   650.000,00 €**

Objekt Nr.: 32292

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Haus besticht durch seine uneinsehbare Lage und bietet auf beeindruckenden 171 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltung und Entfaltung. Im Erdgeschoss wartet ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem behaglichen Kaminofen auf gesellige Abende. Neben der modernen Küche und dem Schlafzimmer, gibt es noch ein Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC sowie eine einladende Diele und eine nach Süden ausgerichtete Terrasse. Das Dachgeschoss überzeugt mit einem hellen Studio, einem weiteren Schlafzimmer, einer praktischen Küche, einem Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, einer Diele und einem Balkon. Vom Balkon aus erhält man einen wunderbaren Blick auf die Umgebung. Das Untergeschoss beherbergt eine charmante Einliegerwohnung. Diese verfügt über einen Wohnraum mit offener Küche und Kaminofen, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Zusätzlich sind hier die Heizungsanlage und die Kellerräume mit Waschmaschinenanschlüssen untergebracht. Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und besticht durch eine sehr gepflegte Außenanlage mit Gartenhaus. Der Garten eignet sich ideal für Hobbygärtner oder als Rückzugsort. Zu dem Objekt gehören noch zwei Einzelgaragen und drei Außenstellplätze. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ab August 2025 bezugsfrei.

## Lage

Der Stadtteil Wolfsbach ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Die Innenstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker und Metzger sowie die Autobahnauffahrt sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

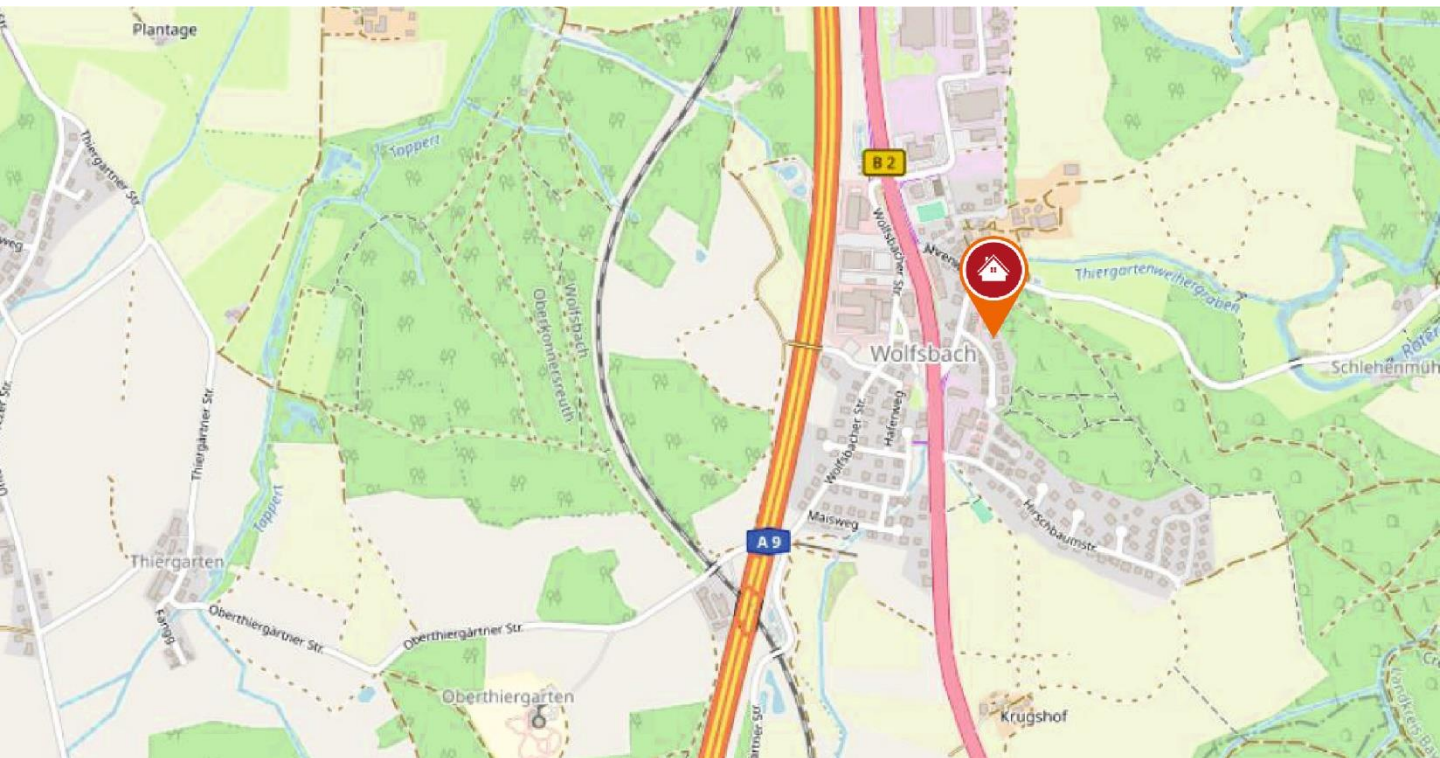
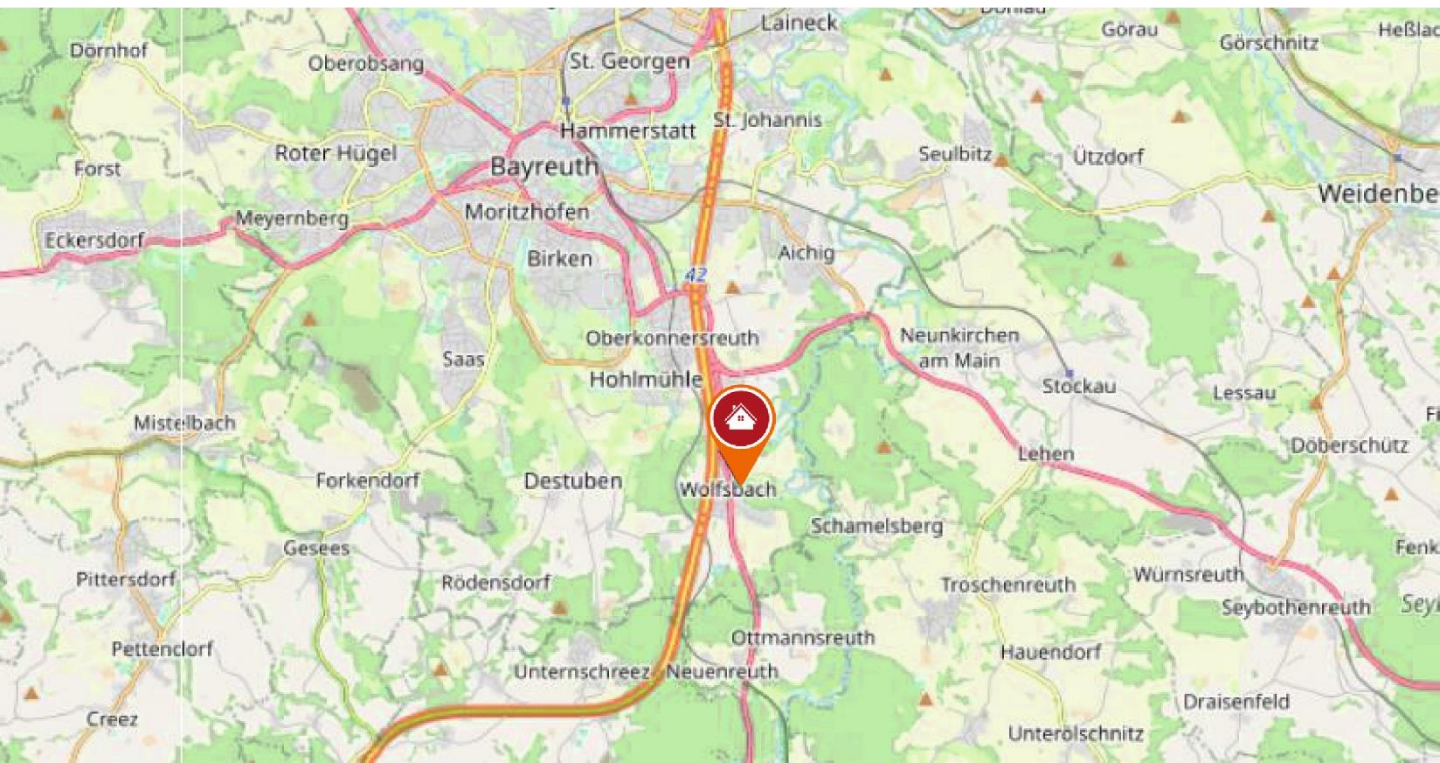
Fax: 0921 – 151 209-90

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

Jörg Brendel      0171/4611222

## Objektanschrift

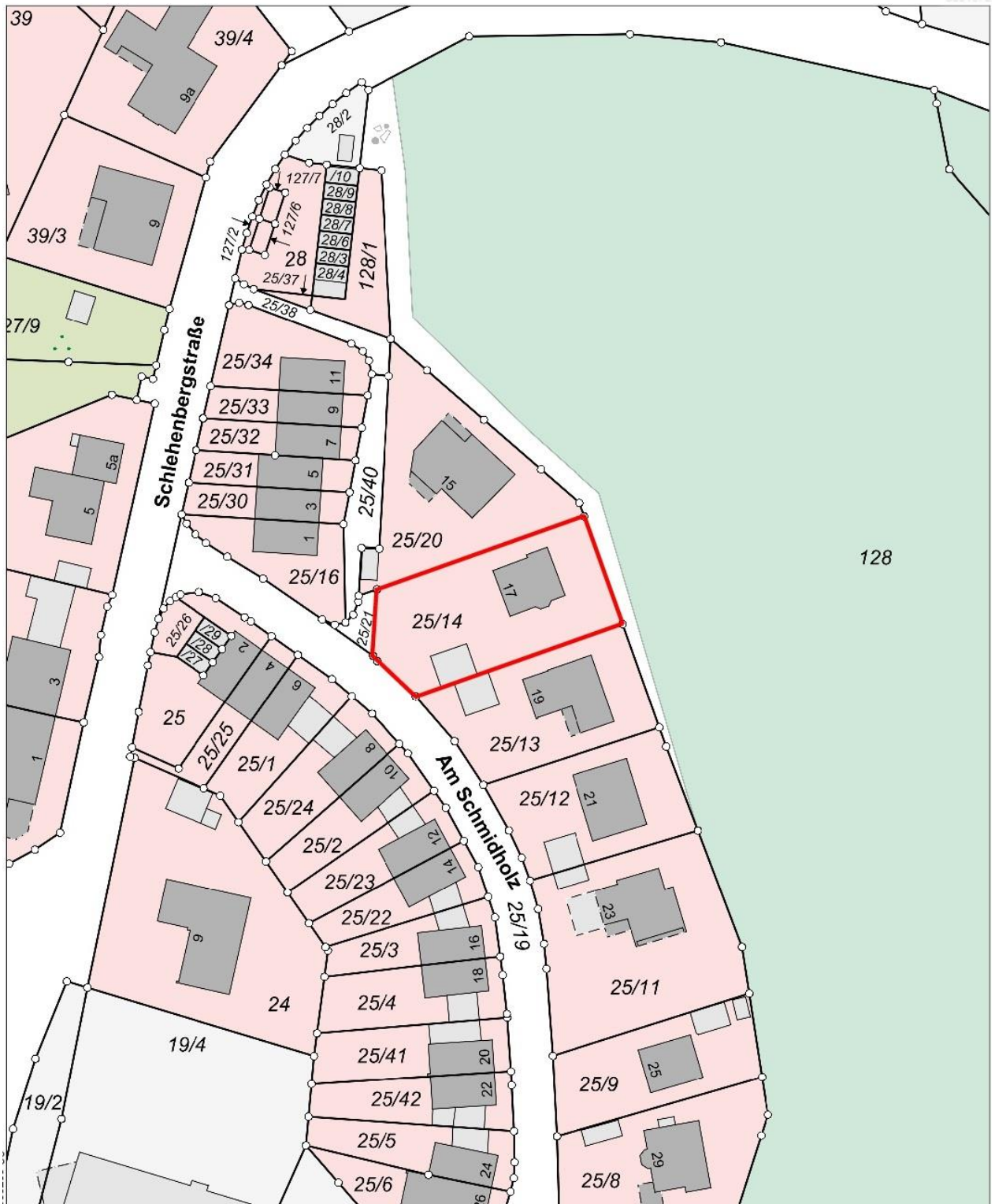
Am Schmidholz 17  
95448 Bayreuth



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 25/14  
Gemarkung: Wolfsbach

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 UG



### Wohnfläche UG, ca.:

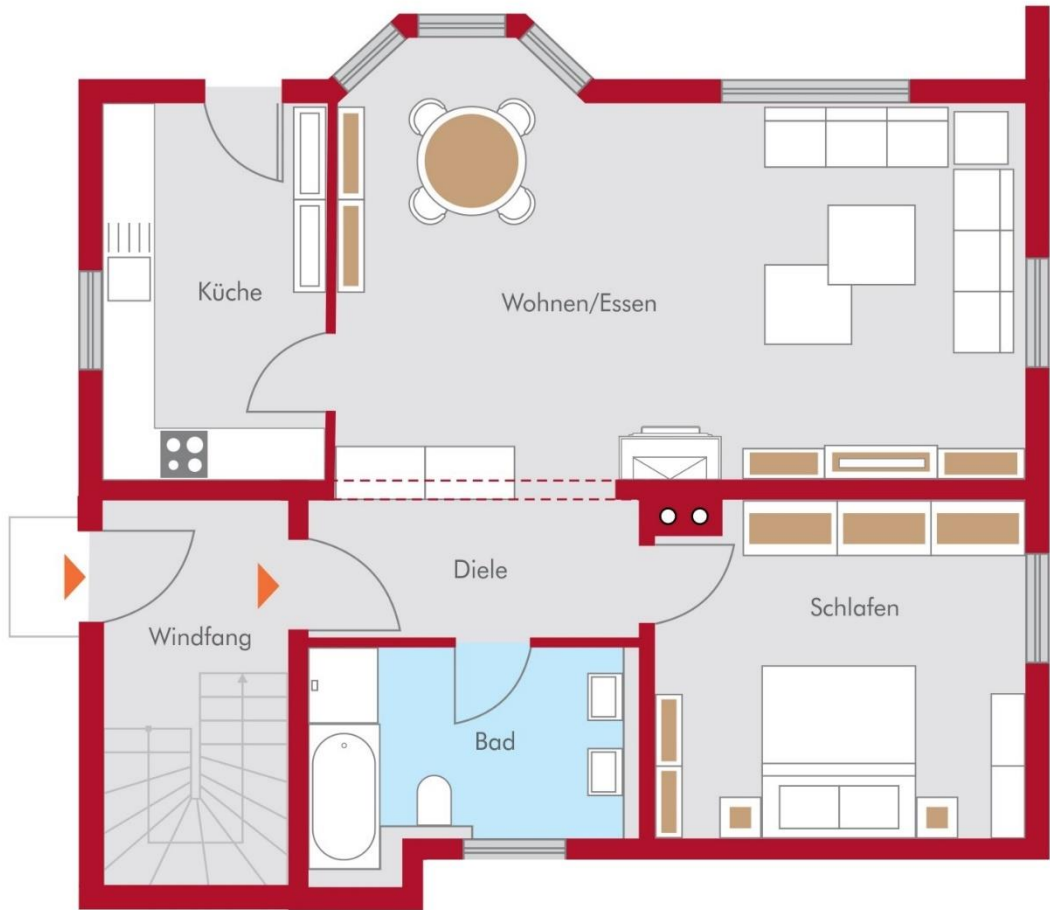
Wohnen Kochen	29,78	m <sup>2</sup>
Bad	4,26	m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,25	m <sup>2</sup>
Flur	2,42	m <sup>2</sup>
Diele	3,32	m <sup>2</sup>

- 3 % Putz

<b>Summe</b>	<b>42,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss EG



### Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen Essen	33,39	m <sup>2</sup>
Küche	9,86	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,82	m <sup>2</sup>
Bad	8,24	m <sup>2</sup>
Diele	6,26	m <sup>2</sup>

- 3 % Putz

<b>Summe</b>	<b>70,39</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss DG



### Wohnfläche DG, ca.:

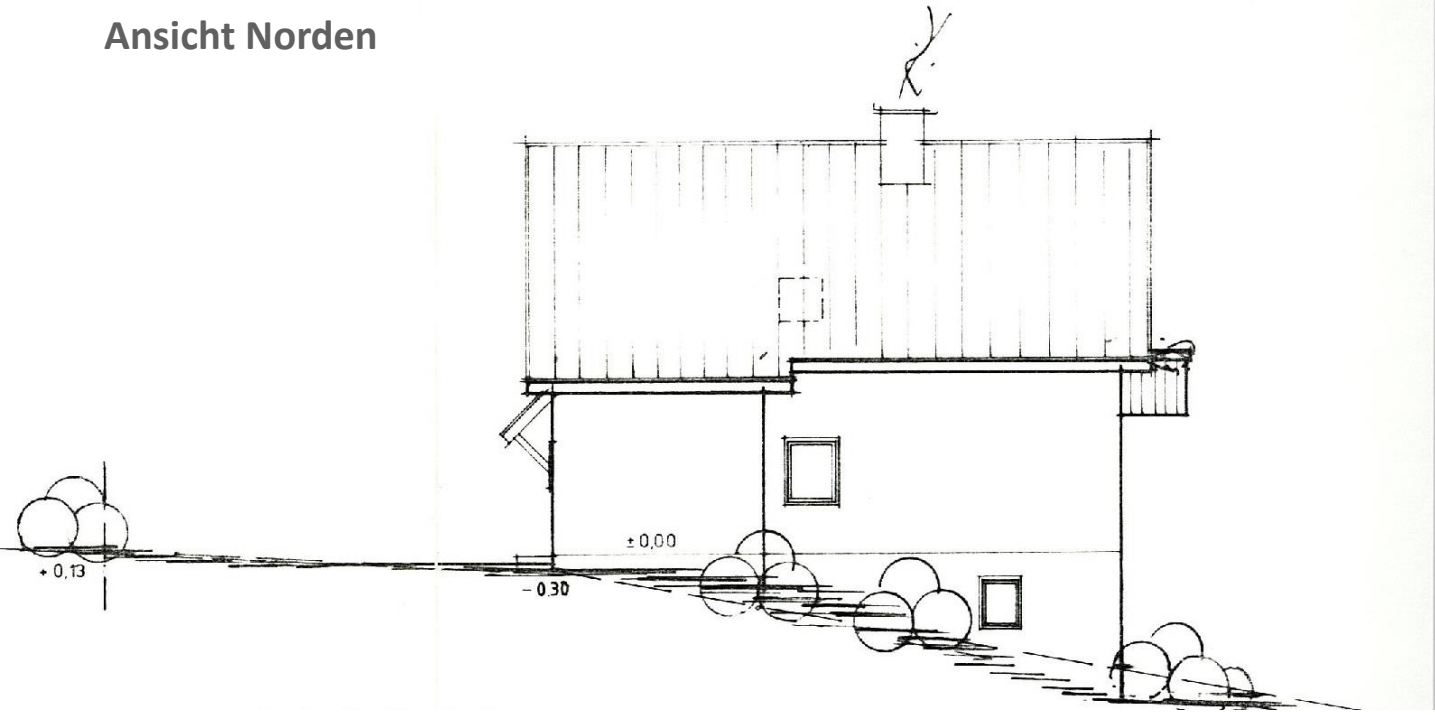
Wohnen Essen	26,17	m <sup>2</sup>
Kochen	5,71	m <sup>2</sup>
Schlafen	12,79	m <sup>2</sup>
Bad	6,54	m <sup>2</sup>
Diele	8,51	m <sup>2</sup>

- 3 % Putz

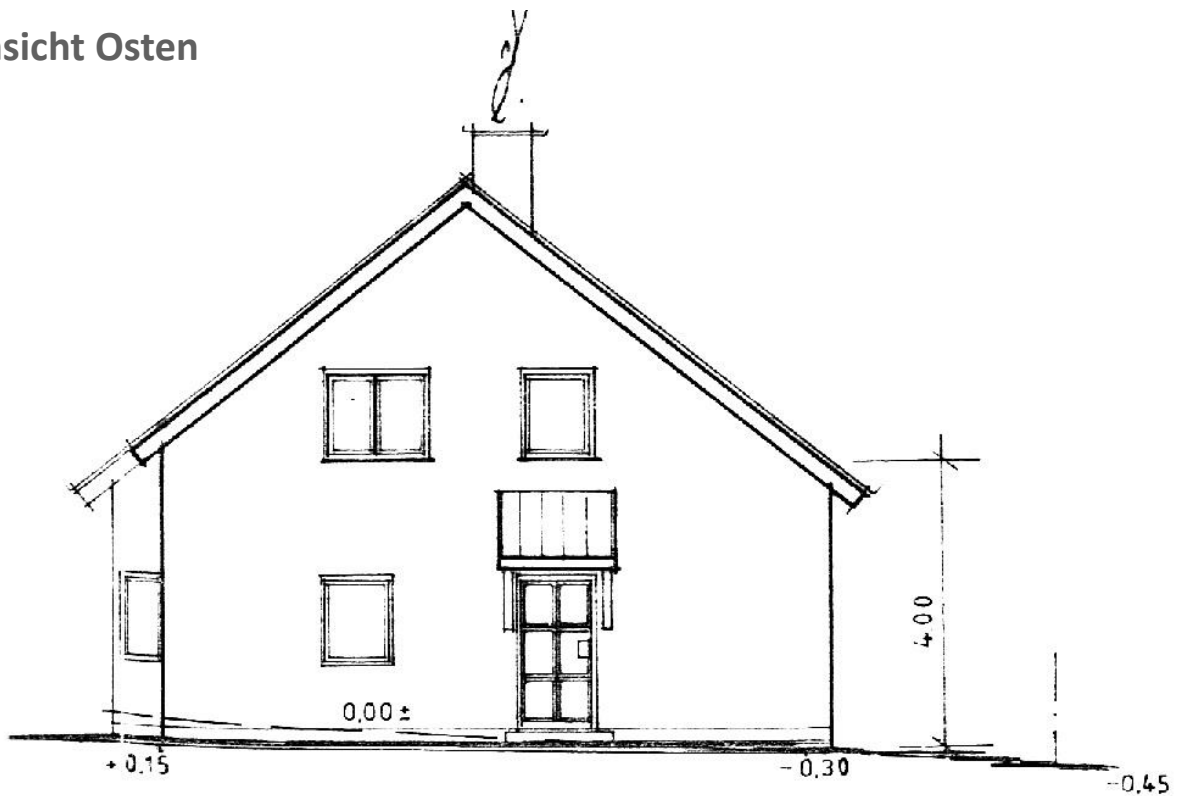
<b>Summe</b>	<b>57,93</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

### Ansicht Norden

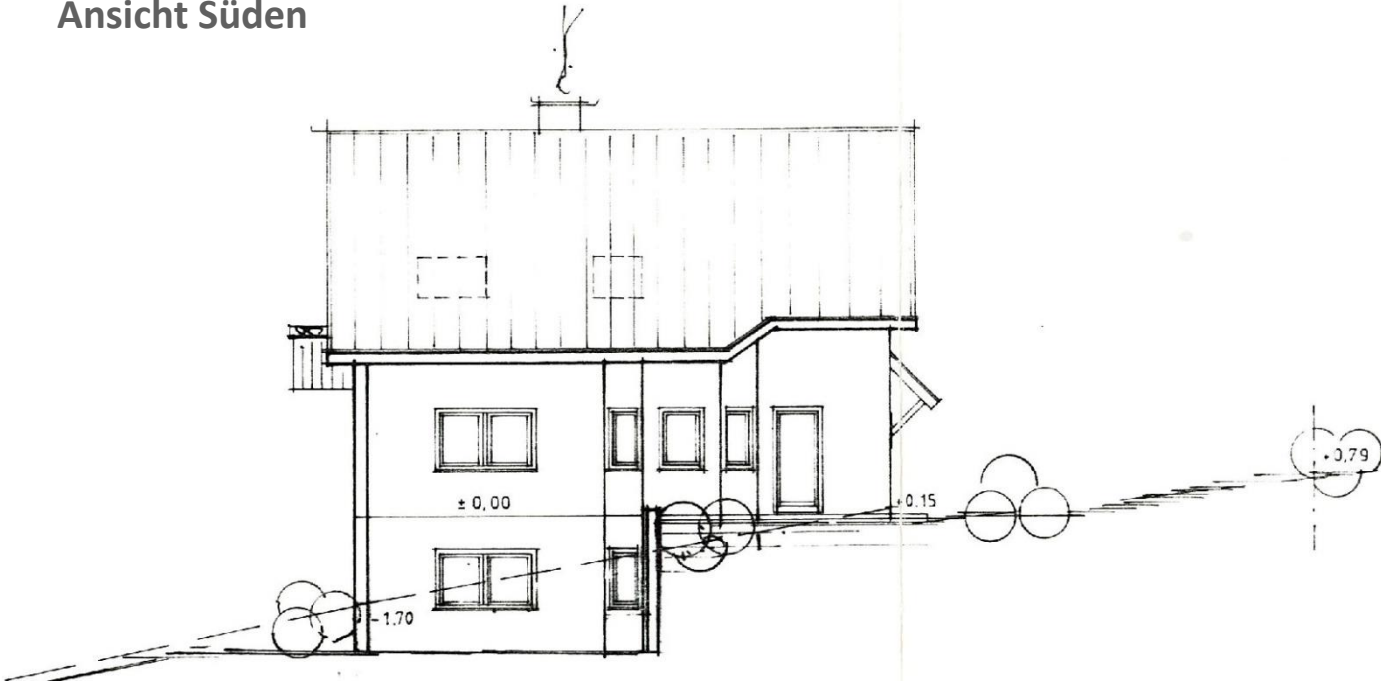


### Ansicht Osten

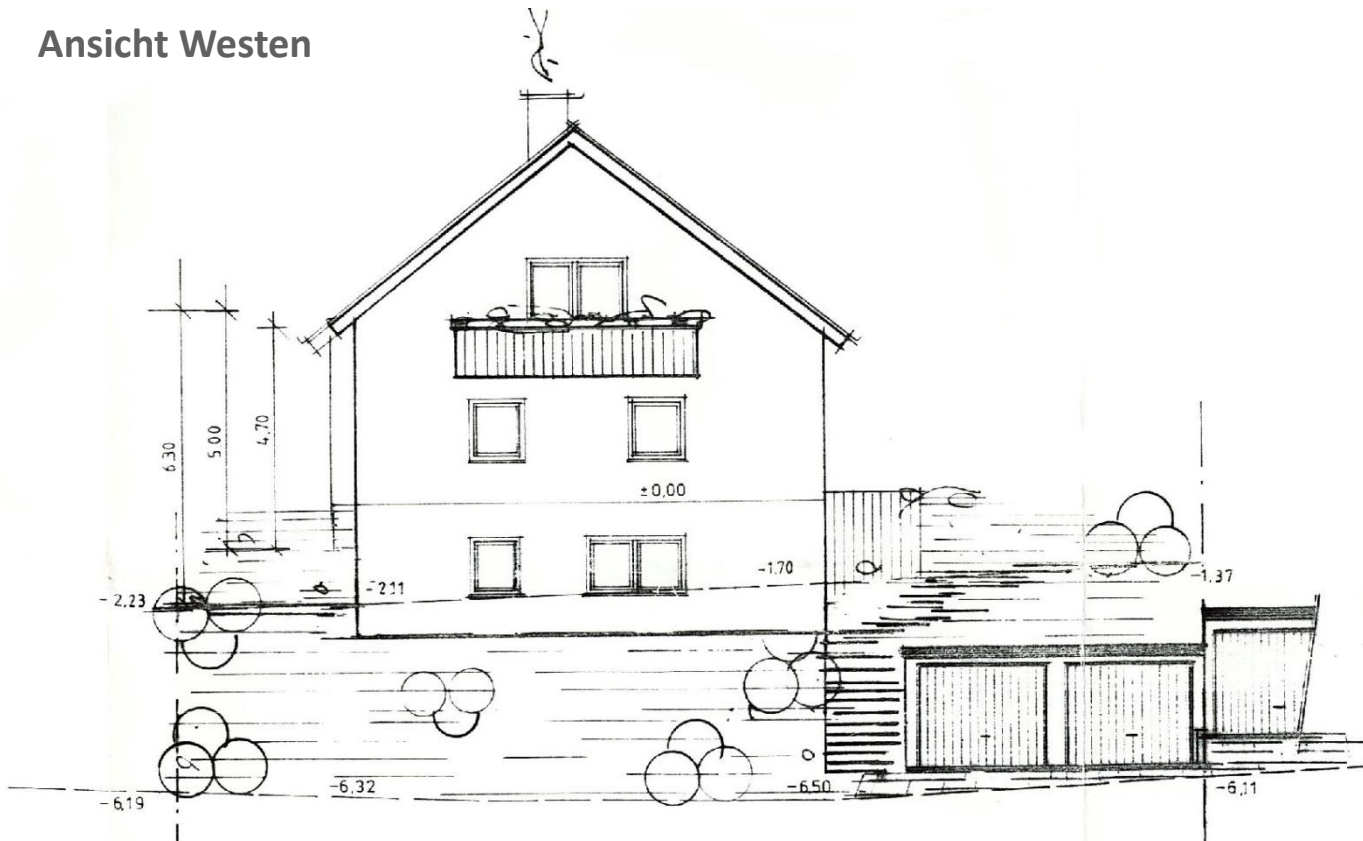




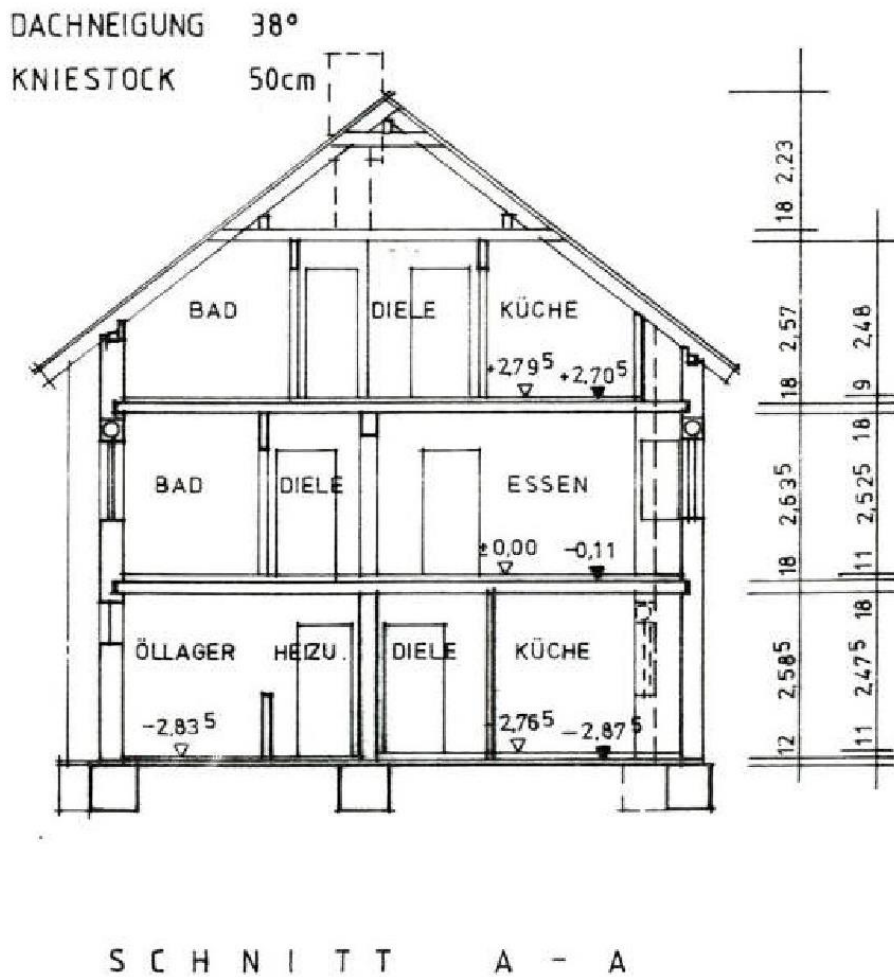
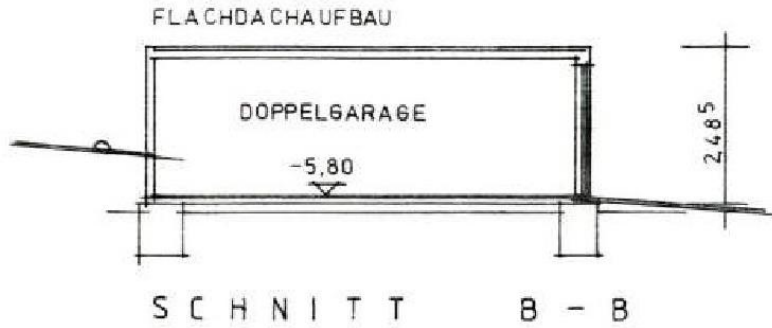
### Ansicht Süden



### Ansicht Westen



Schnitt





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Terrasse



Terrasse



Garage



UG Wohnen Schlafen



UG Küche



UG Abstellraum



UG Bad



UG Flur



UG Keller



EG Wohnen



EG Küche



EG Essen



EG Schlafen



EG Bad



EG Diele



DG Studio



DG Studio



DG Küche



DG Schlafen



DG Bad



DG Balkon

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.02.2035

Registriernummer: BY-2025-005580763

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Schmidholz 17 95448 Bayreuth		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1993		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	214,7 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	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	(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 dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Bauplanungsbüro  
Müller Gerald  
Hauptstr. 32  
95469 Spelchersdorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.02.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 16. Oktober 2023

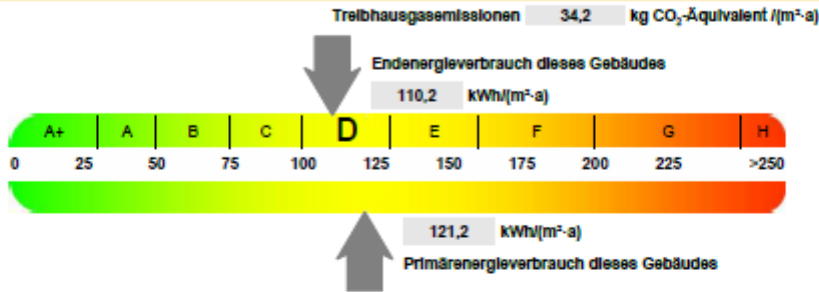
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005580763

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

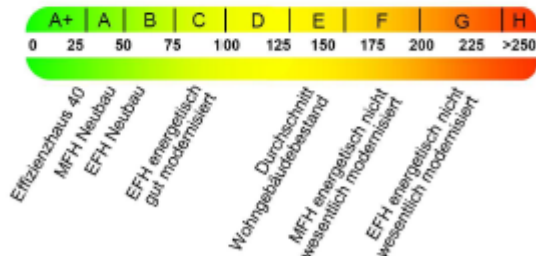
110,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
16.08.2021	30.11.2024	Heizöl	1,10	72112	14140	57973	1,10

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{u}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</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: 20.02.2025