



Für Kapitalanleger: Neuwertiges MFH mit 7 Wohneinheiten in Hummeltal

- Baujahr: ▪ ca. 2013
- Verbrauchsausweis: ▪ *77,2 kWh/(m²*a), C, Pellet-Heizung (Bj. 2013)*
- Wohnfläche ▪ ca. 632 m² (7 Wohnungen zzgl. Terrassen im EG)
- Grundstück: ▪ 1.505 m²
- Sonstiges: ▪ 2 Wohnungen im EG:
 4-Zi-Whg mit ca. 120 m², 3-Zi-Whg mit ca. 93 m²
- 3 Wohnungen im OG:
 3-Zi-Whg mit ca. 104 m², 2-Zi-Whg mit ca. 42 m²
 2-Zi-Whg mit ca. 83 m²
- 2 Wohnungen im DG:
 4-Zi-Whg mit ca. 106 m², 3-Zi-Whg mit ca. 84 m²
- 6 Außenstellplätze und 7 Garagen sowie Kellerräume
- aktuelle jährliche Mieteinnahmen: 62.340,00 €
- Lage: ▪ Mitten im Herzen von Hummeltal gelegen,
 Mistelgau und Bayreuth sind schnell zu erreichen

Preis: 1.775.000,00 €

Objekt Nr.: 32289

Objektbeschreibung

Das neuwertige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2013 eignet sich ideal für Kapitalanleger. Das Objekt umfasst insgesamt 7 Wohneinheiten und besticht durch seine Vielfalt an Grundrissen mit unterschiedlichen Größen. Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 120 m² und eine charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m². Im Obergeschoss gibt es drei weitere gut geschnittene Einheiten: eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 104 m², eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m² und eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m². Das Dachgeschoss bietet zusätzlich eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m² und eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m². Das Haus verfügt über insgesamt 6 Außenstellplätze und 7 Garagen. Ein Keller mit einzelnen Kellerräumen ermöglicht jedem Bewohner zusätzlichen Stauraum. Alle Wohnungen sind derzeit vermietet. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 62.340,00 €.

Nicht umlagefähige Nebenkosten (keine Rücklagenbildung): ca. 741,24 € (Abrechnung 2023)

Lage

Hummeltal ist eine malerische Gemeinde in der Nähe von Bayreuth und überzeugt durch ihre idyllische Lage. Im Ort finden sich ein Bäcker und ein Metzger mit frischen und regionalen Produkten. Für weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind Bayreuth sowie die nahegelegene Gemeinde Mistelbach bequem zu erreichen.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

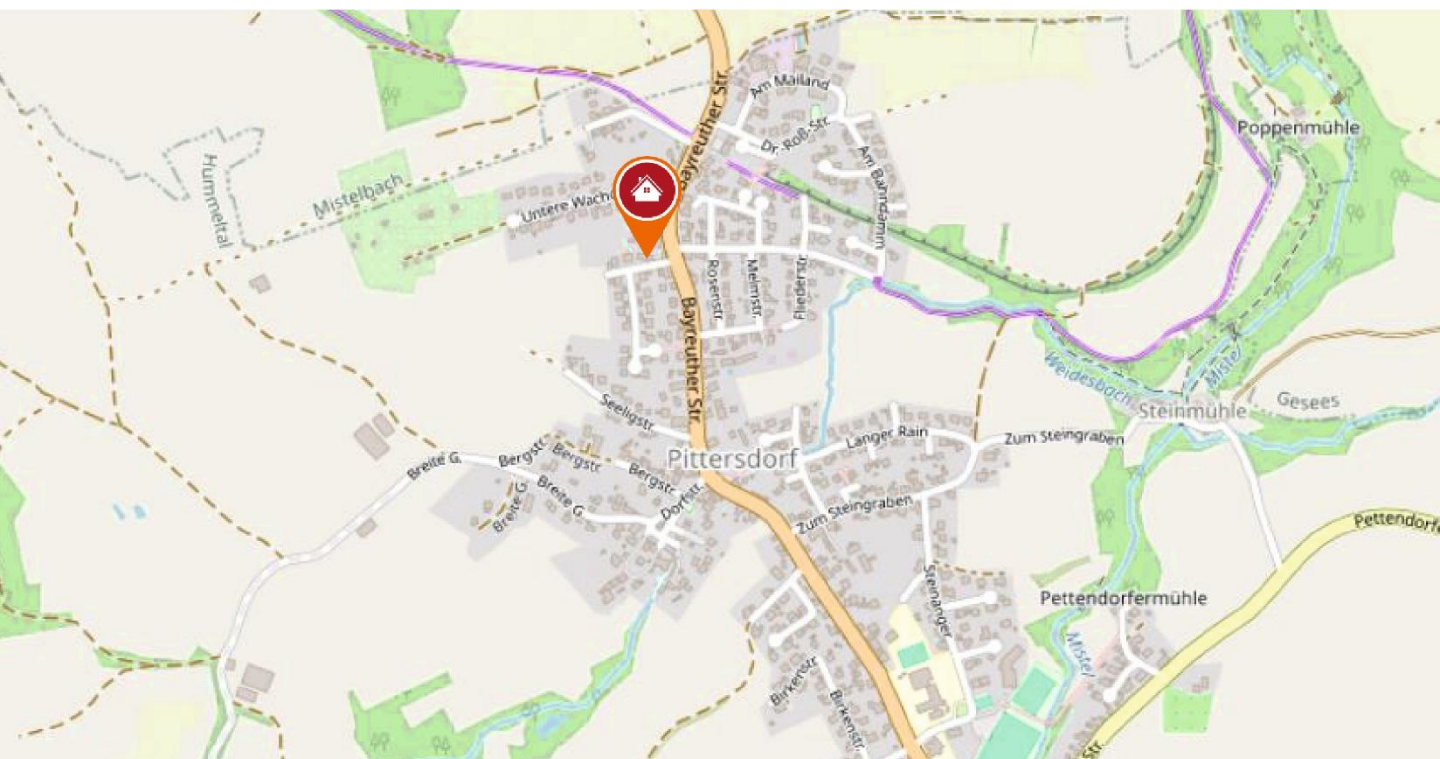
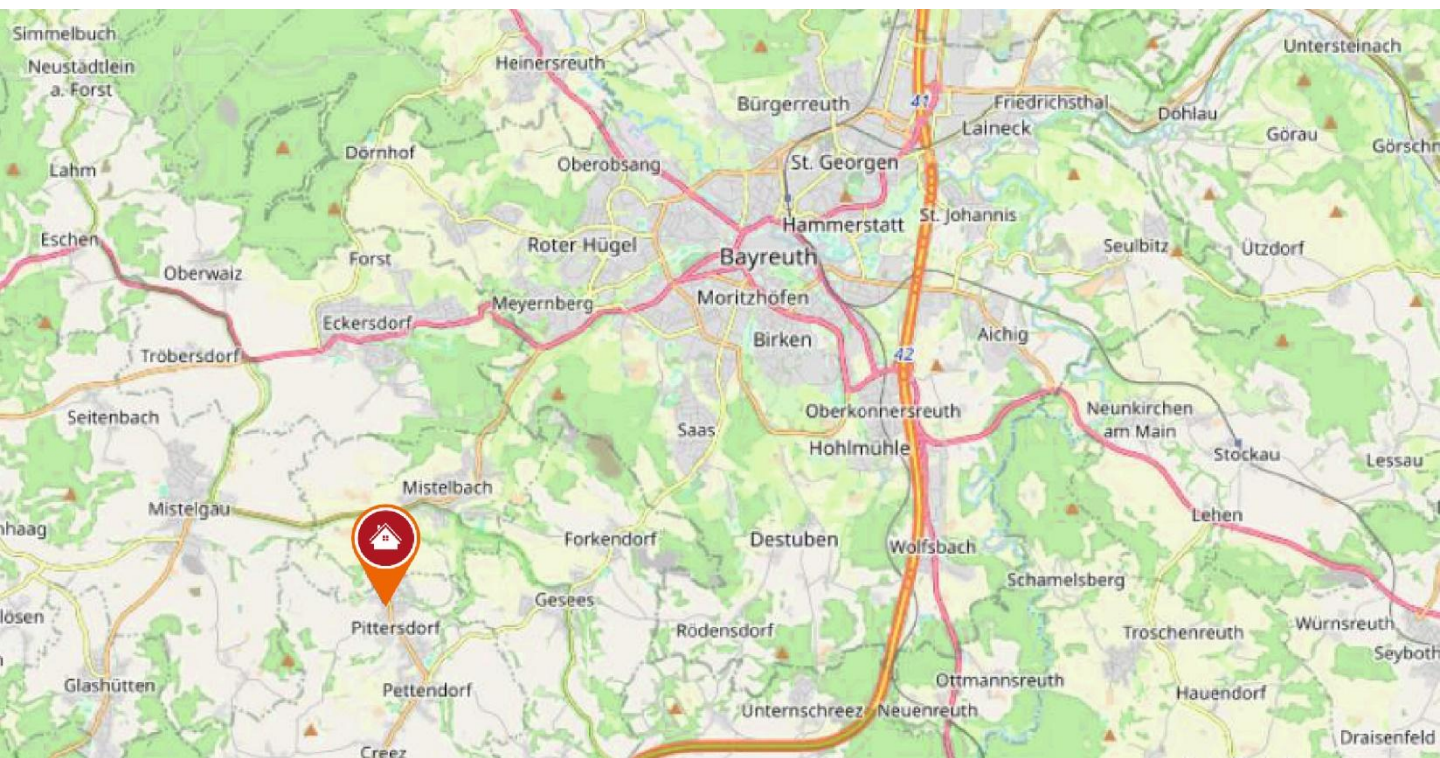
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Georg-Popp-Straße 2
95503 Hummeltal

Jörg Brendel 0171/4611222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

32 679791



www.winklerundbrendel.de

Grundriss EG



Wohnfläche WE 1, EG, ca.:

Wohnen	30,93	m²
Küche	12,93	m²
Arbeiten	16,24	m²
Schlafen	17,79	m²
Kind	17,83	m²
Bad	9,59	m²
WC	2,35	m²
Flur 1	6,37	m²
Flur 2	4,02	m²
ASR	1,77	m²
Summe	ca. 119,82	m²

Wohnfläche WE 2, EG, ca.:

Wohnen	29,68	m²
Küche	13,13	m²
Schlafen	16,93	m²
Kind	15,58	m²
Bad	10,42	m²
WC	2,36	m²
Flur	2,91	m²
ASR	1,77	m²
Summe	ca. 92,78	m²

Die Terrassen wurden nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG



Wohnfläche WE 3, OG, ca.:

Wohnen/Essen	31,75	m²
Küche	8,61	m²
Arbeiten	17,83	m²
Schlafen	17,79	m²
Bad	9,59	m²
WC	2,34	m²
Flur 1	3,85	m²
Flur 2	4,02	m²
ASR	2,13	m²
Balkon (50 %)	6,26	m²
Summe	ca. 104,17	m²

Wohnfläche WE 4, OG, ca.:

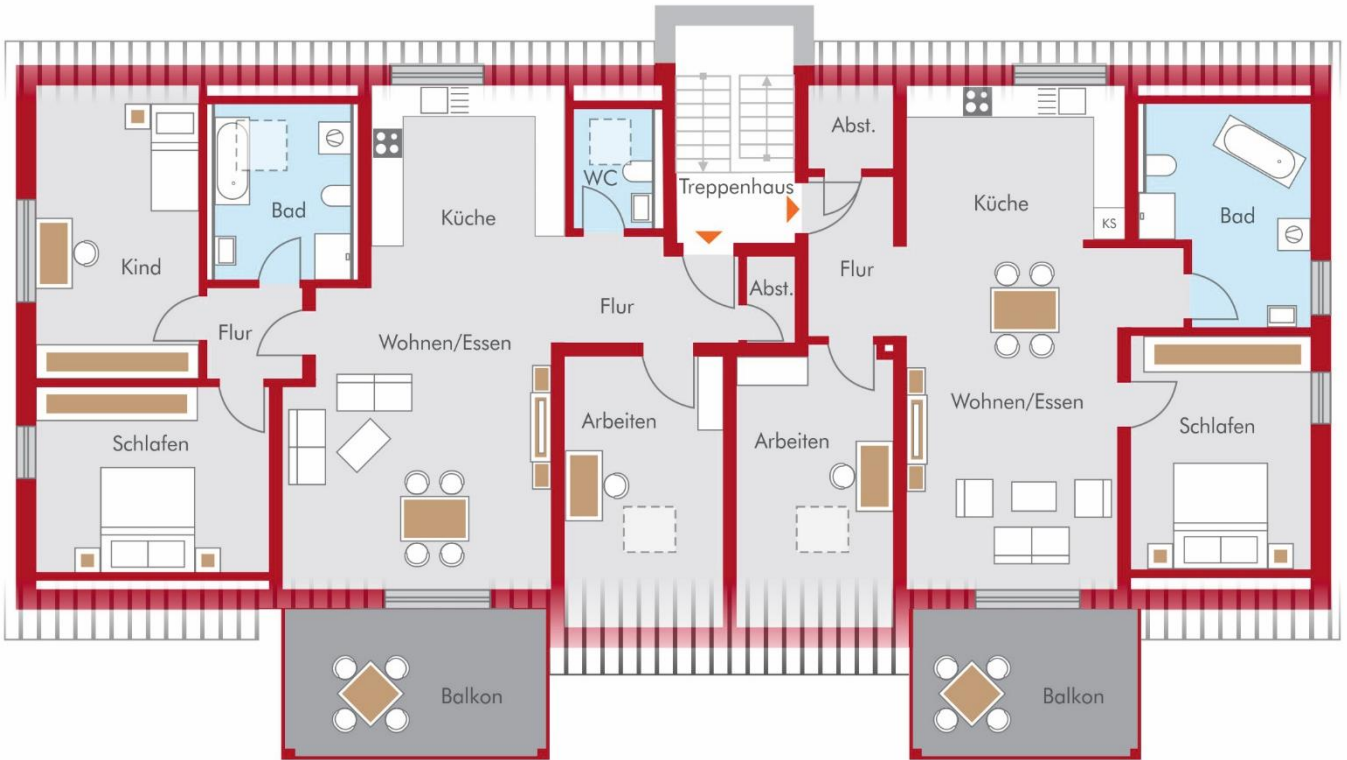
Wohnen/Essen	17,00	m²
Küche	3,57	m²
Schlafen	12,60	m²
Bad	4,38	m²
Flur	3,36	m²
ASR	1,08	m²
Summe	ca. 41,99	m²

Wohnfläche WE 5, OG, ca.:

Wohnen/Essen	35,32	m²
Küche	7,57	m²
Schlafen	16,93	m²
Bad	10,42	m²
WC	2,36	m²
Flur	2,50	m²
ASR	2,78	m²
Balkon (50 %)	5,52	m²
Summe	ca. 83,40	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisssskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG



Wohnfläche WE 6, DG, ca.:

Wohnen/Essen	29,94	m ²
Küche	9,54	m ²
Arbeiten	10,85	m ²
Schlafen	12,98	m ²
Kind	14,35	m ²
Bad	7,90	m ²
WC	2,84	m ²
Flur 1	6,30	m ²
Flur 2	3,12	m ²
ASR	1,49	m ²
Balkon (50 %)	6,26	m ²
Summe	ca. 105,57	m²

Wohnfläche WE 7, DG, ca.:

Wohnen/Essen	27,20	m ²
Küche	11,46	m ²
Schlafen	13,13	m ²
Kind	10,02	m ²
Bad	10,83	m ²
Flur	4,97	m ²
ASR	1,00	m ²
Balkon (50 %)	5,52	m ²
Summe	ca. 84,13	m²

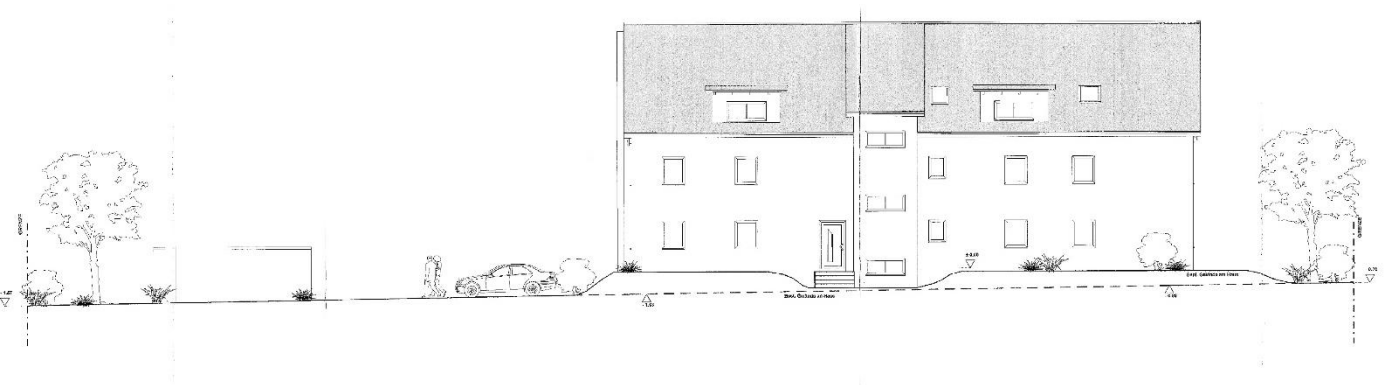
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

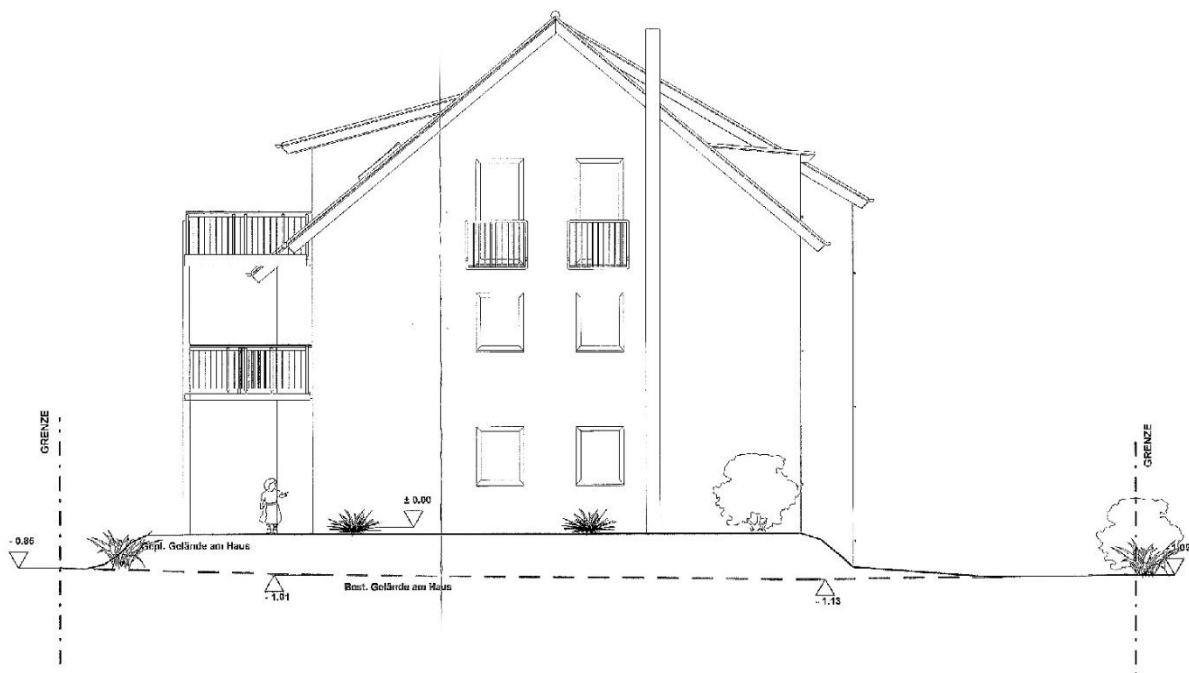


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

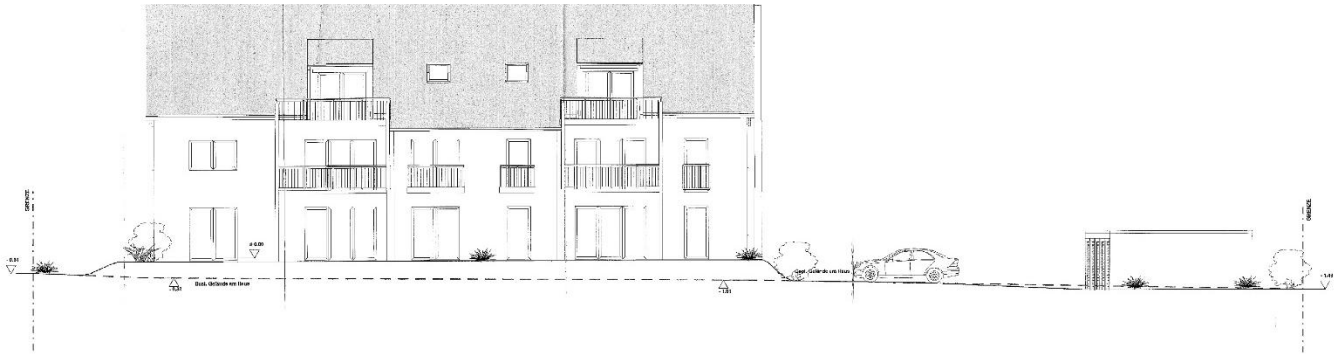
Ansicht Norden



Ansicht Osten



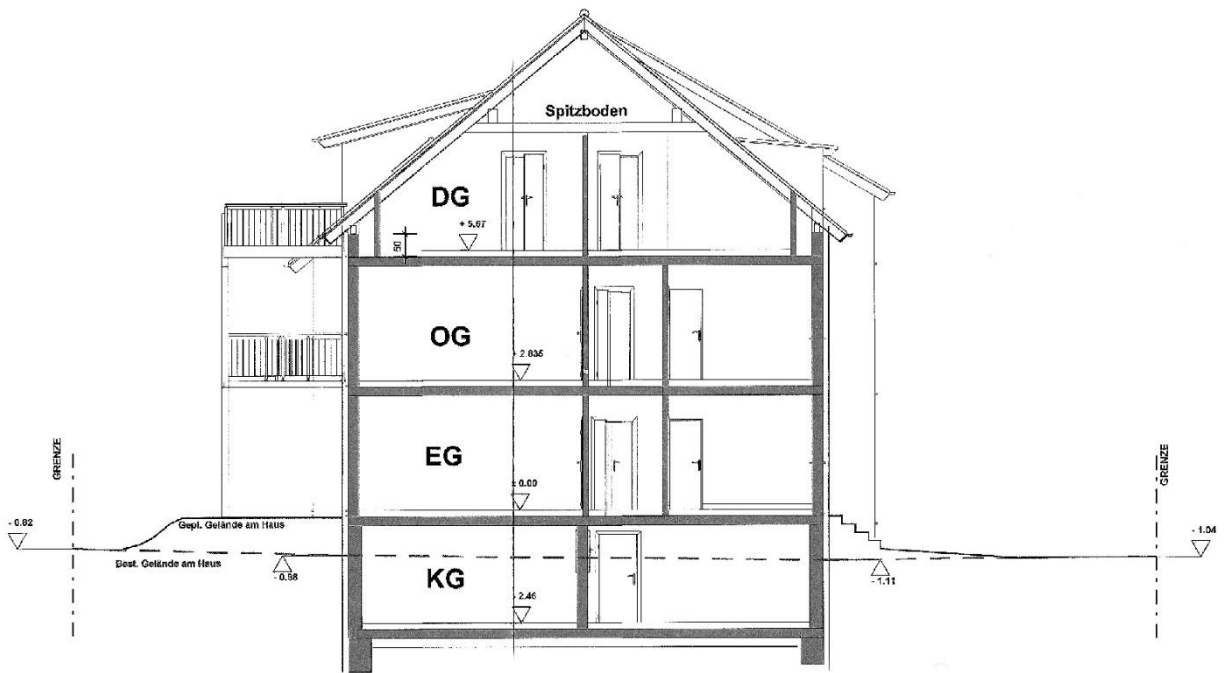
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Schnitt





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Haustüre



Garagen



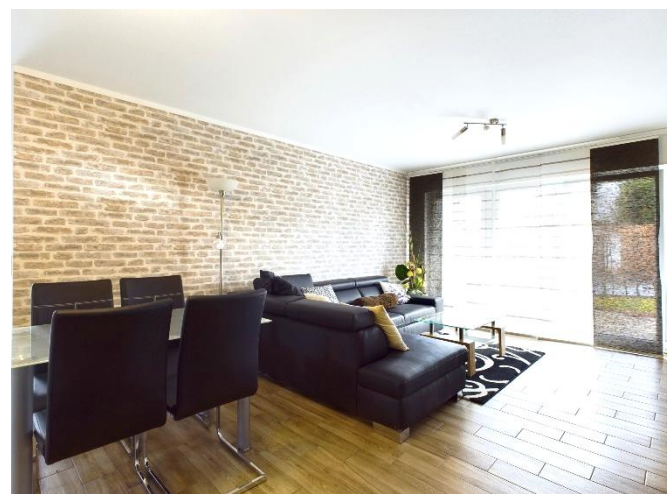
WE 2 Küche



WE 2 Küche



WE 2 Wohnen



WE 2 Wohnen



WE 2 Wohnen



WE 2 Flur



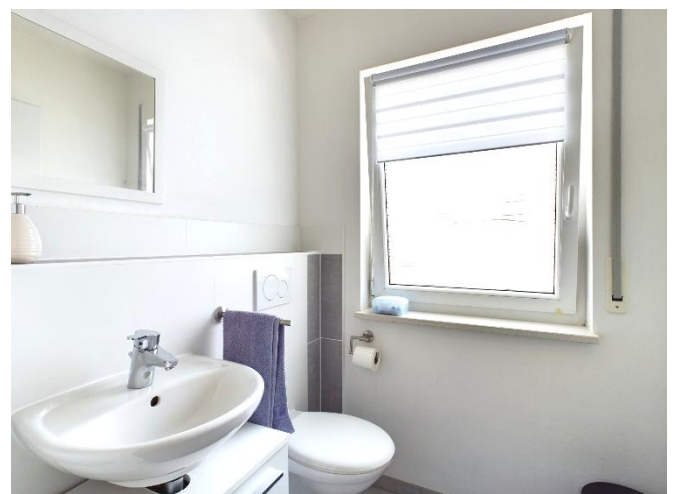
WE 2 Bad



WE 2 Bad



WE 2 Schlafen



WE 2 WC



WE 2 Terrasse



WE 2 Terrasse



KG Heizung



KG Flur



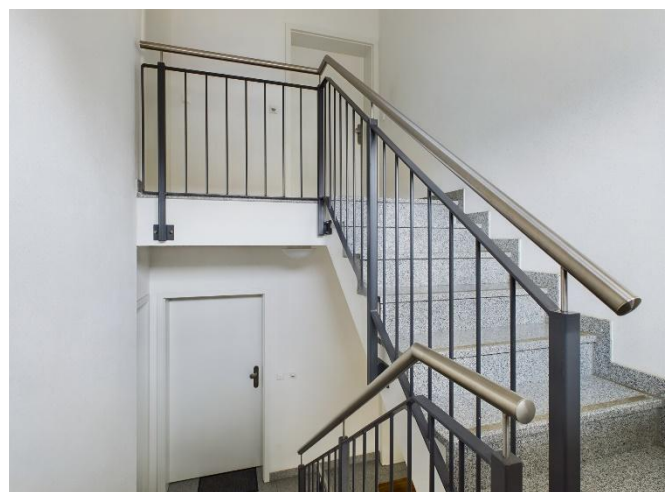
KG Flur



KG Raum



Treppenhaus



Treppenhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

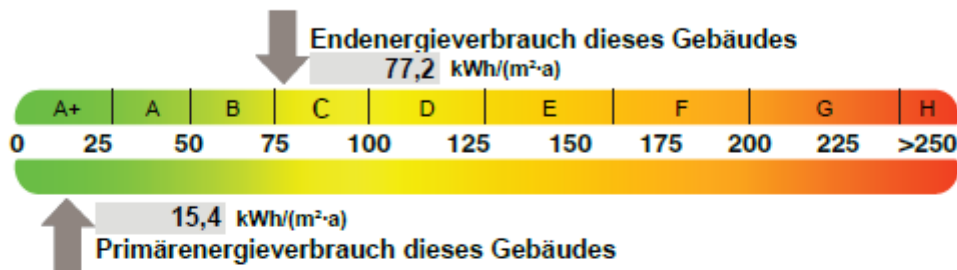
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005615976

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 3,09 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



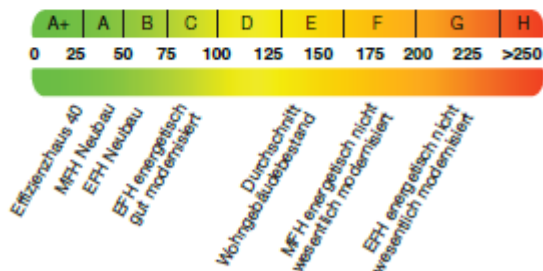
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 77,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
12.10.2021	12.10.2022	Holz	0,2	49.000	0	49.000	1,03
13.10.2022	10.11.2023	Holz	0,2	46.844	0	46.844	1
11.11.2023	31.01.2025	Holz	0,2	46.942	0	46.942	0,95
12.10.2021	31.01.2025	Warmwasserzuschlag	0,2	50.105	50.105		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Köhlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

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.

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 Wunsch-traum 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: 11.03.2025