



Einfamilienhaus mit Flair direkt bei den Wilhelminenauen

- Baujahr: ▪ ca. 1982
- Energieausweis: ▪ *in Bearbeitung (Gas, Bj. 2015)*
- Grundstücksgröße: ▪ 715 m²
- Wohnfläche: ▪ ca. 184 m²
- Sonstiges: ▪ Wohnen auf einer Ebene möglich:
Wohnzimmer mit Kachelofen, Diele, Esszimmer, Küche,
Schlafzimmer, Bad sowie sep. WC und Abstellraum
- OG: Studio mit Loggia, Bad, Küche und Bodenraum
- KG: großer Hobbyraum, zahlreiche Staumöglichkeiten,
Doppelgarage mit elektr. Tor und direktem Zugang
- Massivbauweise, voll unterkellert
- großer Garten sowie Terrasse mit elektr. Markise
- Renovierungsbedarf
- Lage: ▪ top Lage, natur- und zentrumsnah,
Innenstadt und Autobahnauffahrt schnell zu erreichen

Preis: 595.000,00 €

Objekt Nr.: 32293

Objektbeschreibung

Das traumhaft gelegene Einfamilienhaus bietet auf ca. 184 m² Wohnfläche angenehmes Wohnen in grüner und dennoch zentrumsnaher Umgebung. Das charmante Wohnkonzept ermöglicht Leben auf einer Ebene. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladendes Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen, eine helle Diele, ein Esszimmer, eine Küche, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein Bad und ein separates WC. Ein praktischer Abstellraum mit davorliegender Garderobe steht zusätzlich zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist ein vielseitig nutzbares Studio mit Loggia, ein Bad, ein Küchen- sowie ein Bodenraum vorhanden. Das Objekt ist in Massivbauweise errichtet und voll unterkellert. Im Keller gibt es einen großzügigen Hobbyraum und zahlreiche weitere Abstellmöglichkeiten. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus bieten zusätzlichen Komfort. Der große Garten und die Terrasse in Südausrichtung laden zum Entspannen und Genießen im Freien ein. Das Haus kann nach eigenen Vorstellungen renoviert und gestaltet werden. Der Kachelofen ist derzeit nicht in Betrieb und muss umgerüstet werden. Wir empfehlen die Fenster und Bäder zu überarbeiten bzw. zu erneuern.

Lage

Direkt vor der Tür befinden sich die Wilhelminenauen, durch die sich der Rote Main in seiner natürlichen Form zieht. Die zentrale Lage zur Innenstadt und zu den Autobahnauffahrten zeichnen den Standort mehrfach aus. Einige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Zu den umliegenden Schulen und der Universität kann man bequem mit dem Fahrrad oder mit dem Bus gelangen.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

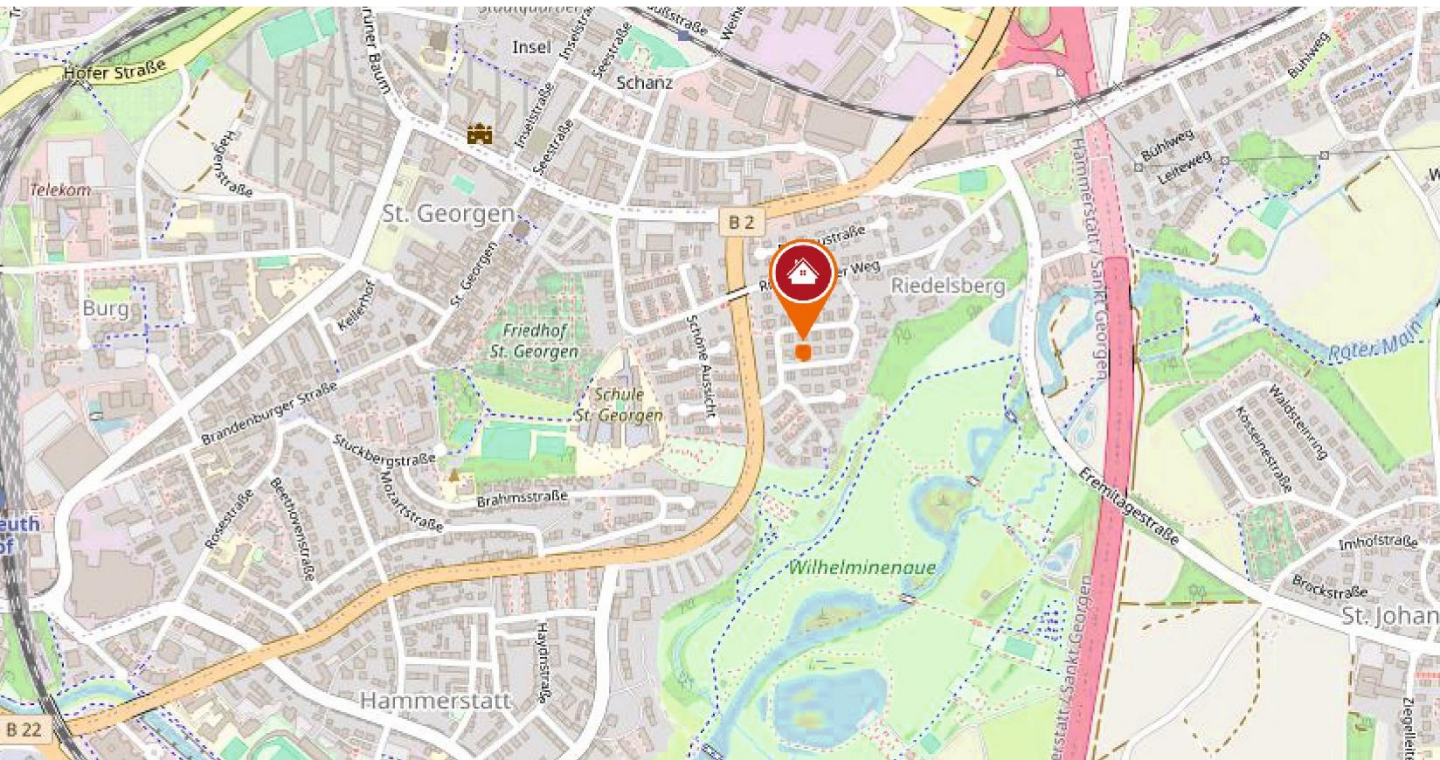
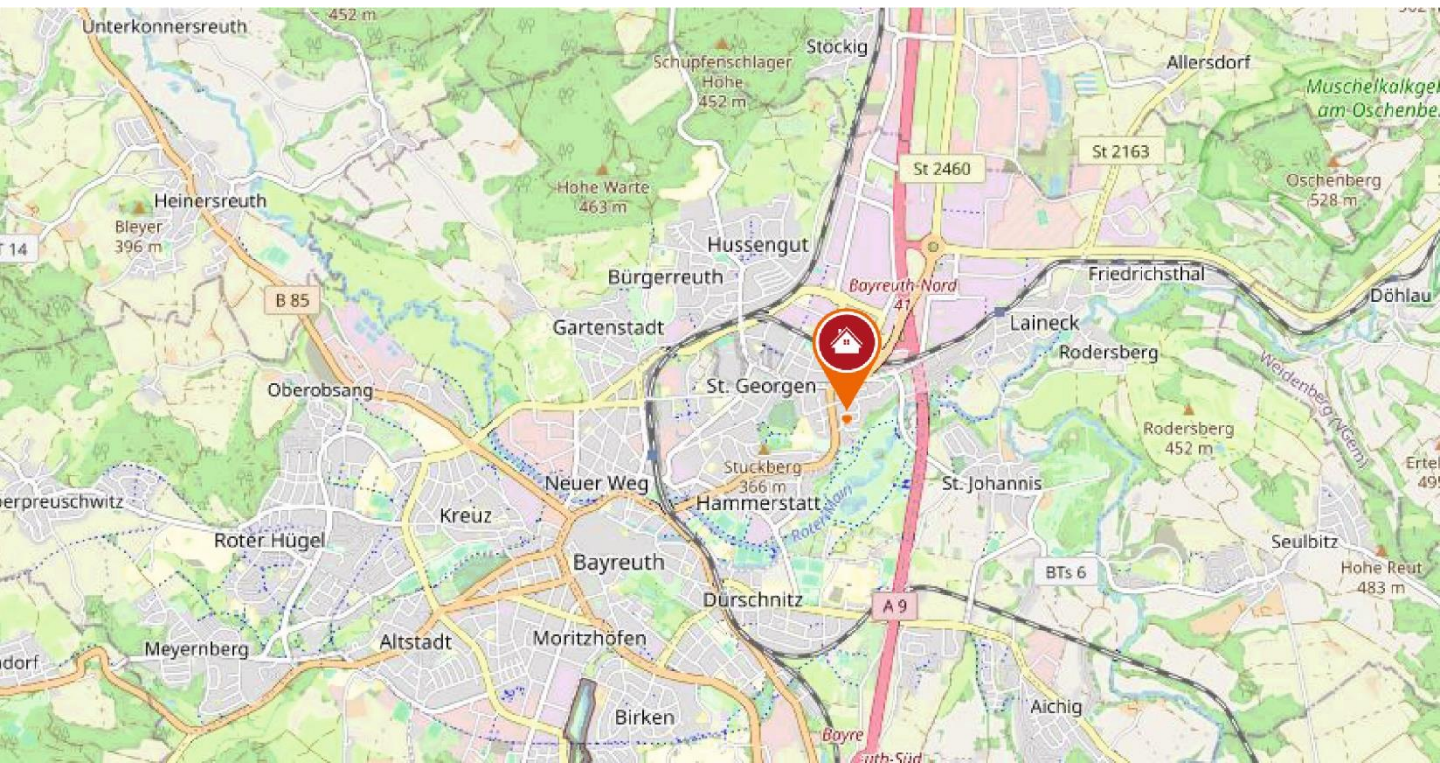
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Alleinsteiner Ring 3
95448 Bayreuth

Jörg Brendel 0171/4611222

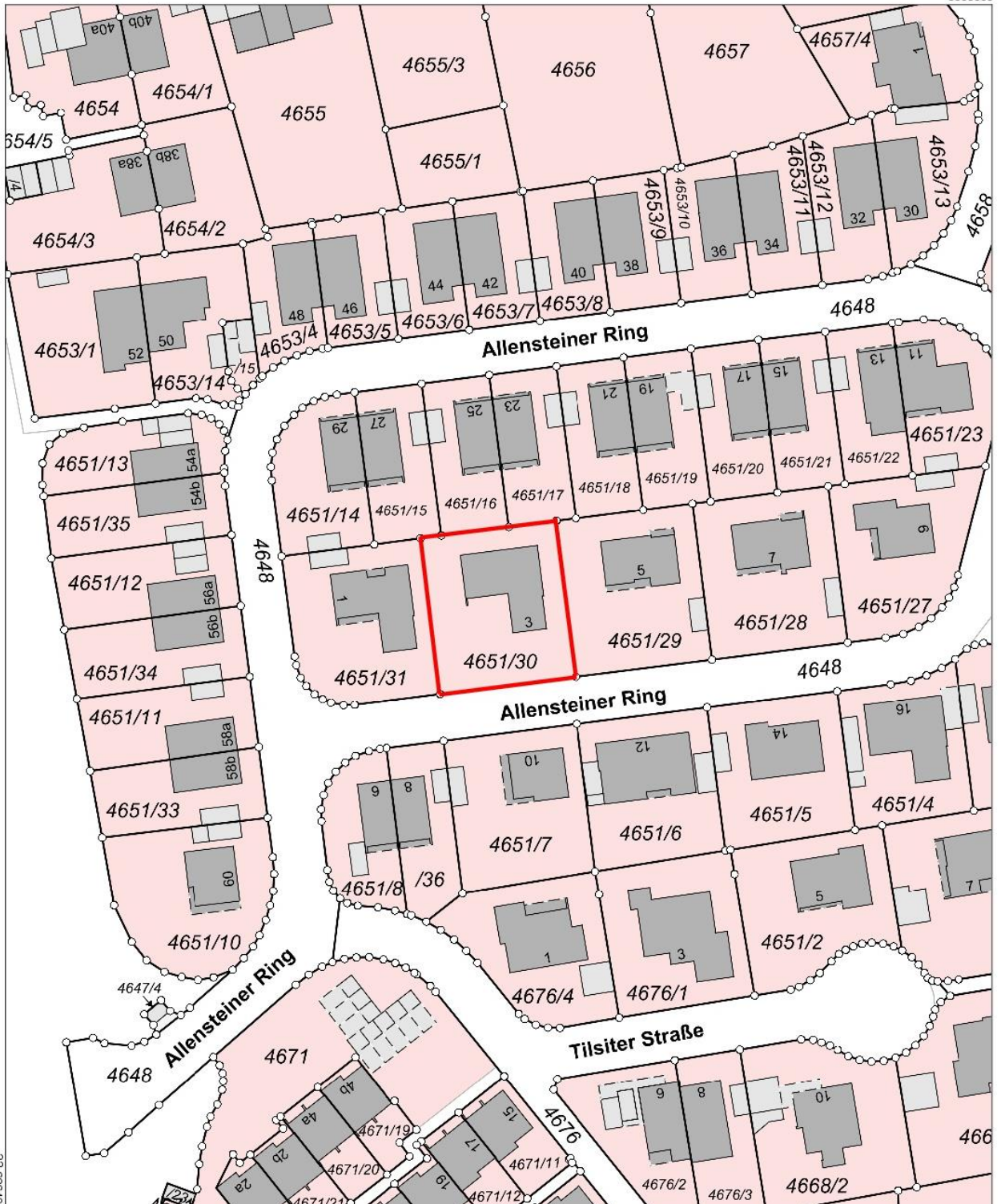


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 4651/30
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Bayreuth
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

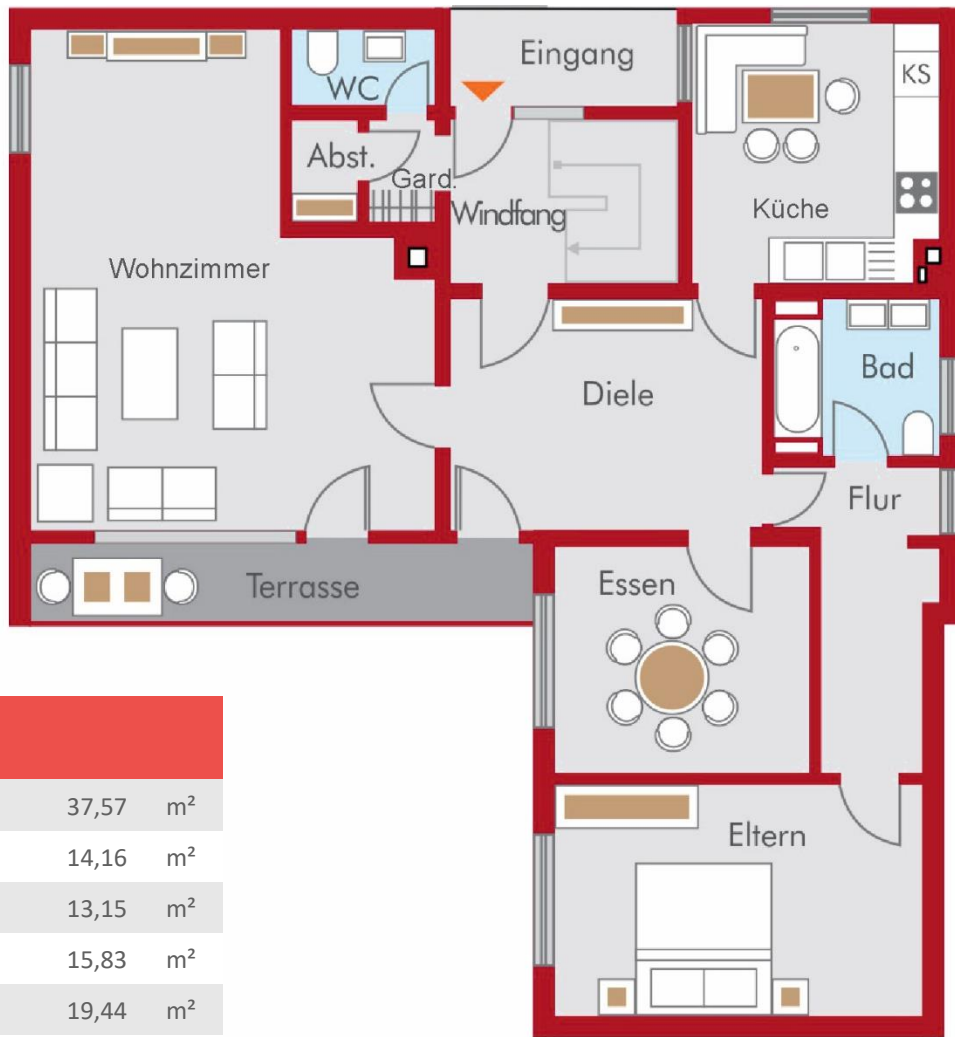
5536659



32 666404

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

Grundriss EG

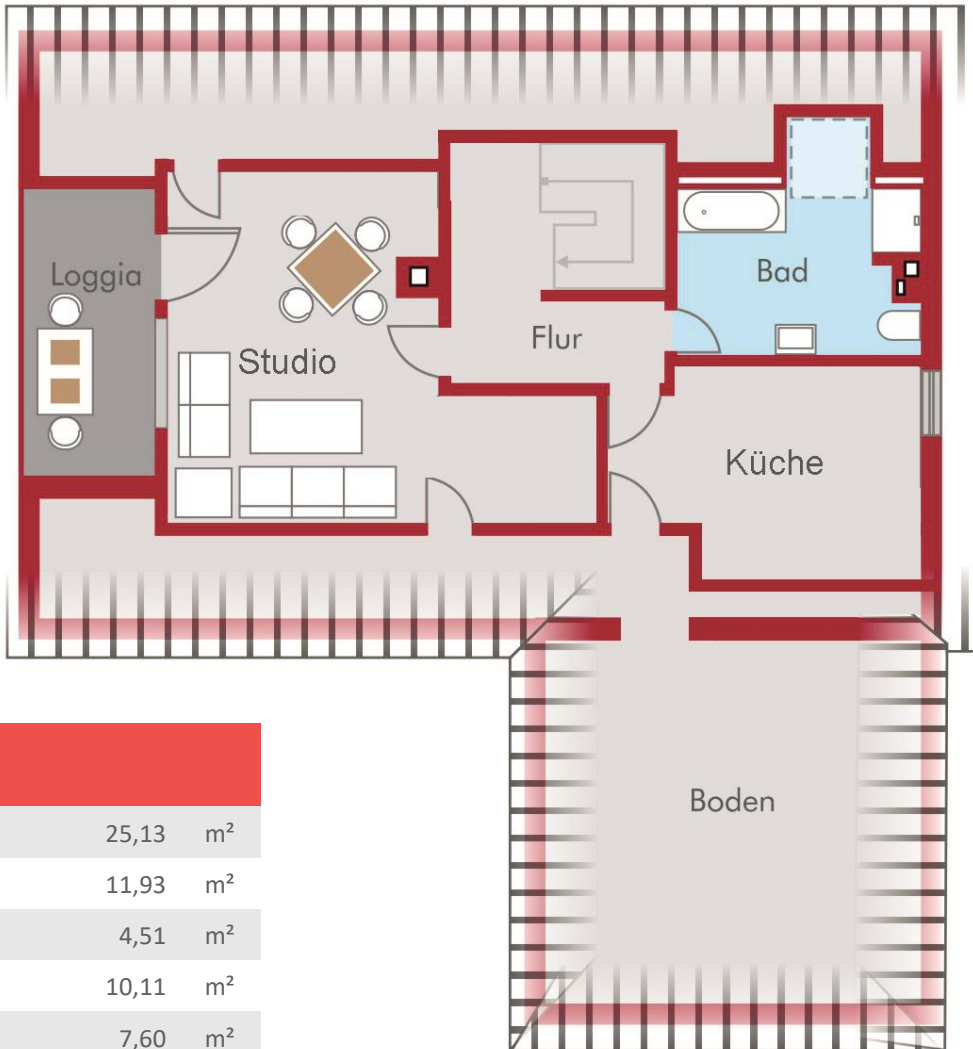


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnzimmer	37,57	m ²
Küche	14,16	m ²
Essen	13,15	m ²
Diele	15,83	m ²
Eltern	19,44	m ²
Bad	6,58	m ²
Flur	9,14	m ²
WC	2,96	m ²
Abstellraum	1,53	m ²
Garderobe	1,53	m ²
Windfang	3,88	m ²
Terrasse (50 %)	4,69	m ²
- 3 % Putz		
Summe	126,55	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

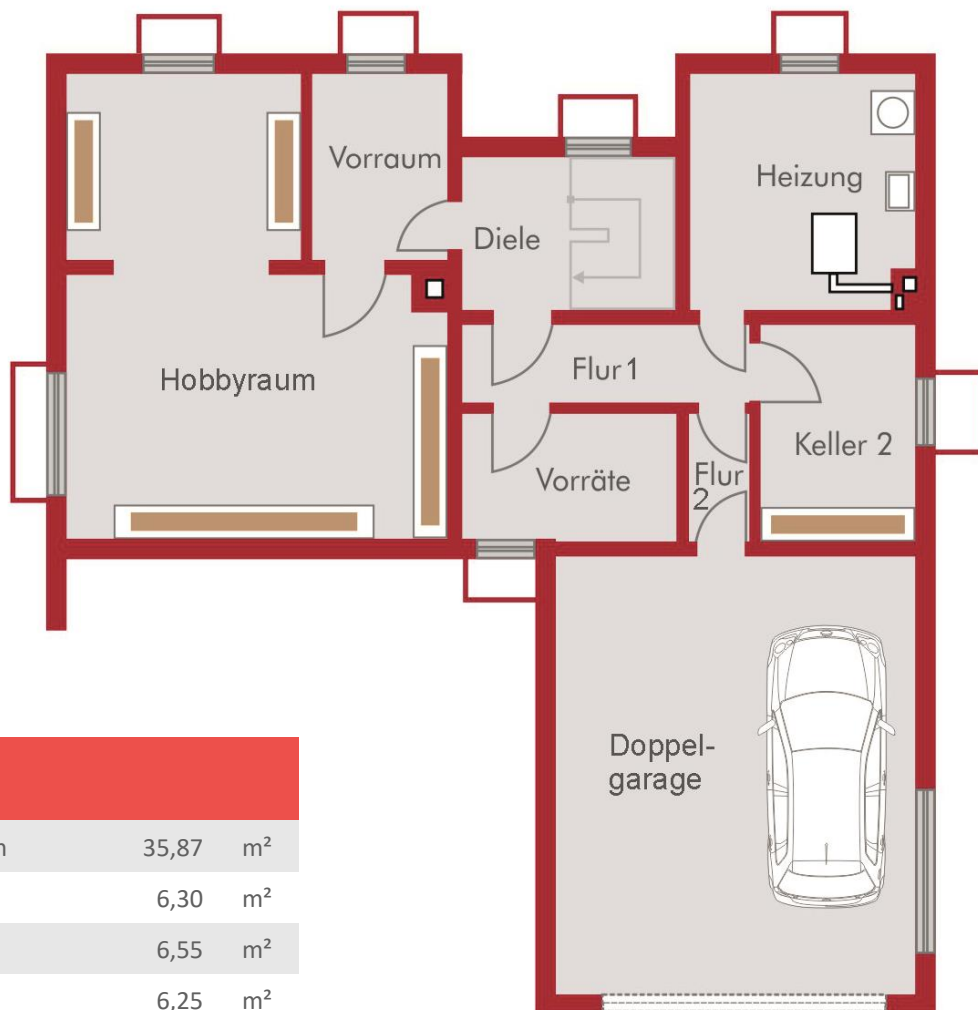
Grundriss DG



Wohnfläche DG, ca.:		
Studio	25,13	m ²
Bad	11,93	m ²
Loggia (50%)	4,51	m ²
Küche	10,11	m ²
Flur	7,60	m ²
- 3 % Putz		
Summe	57,50	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG



Nutzfläche KG, ca.:

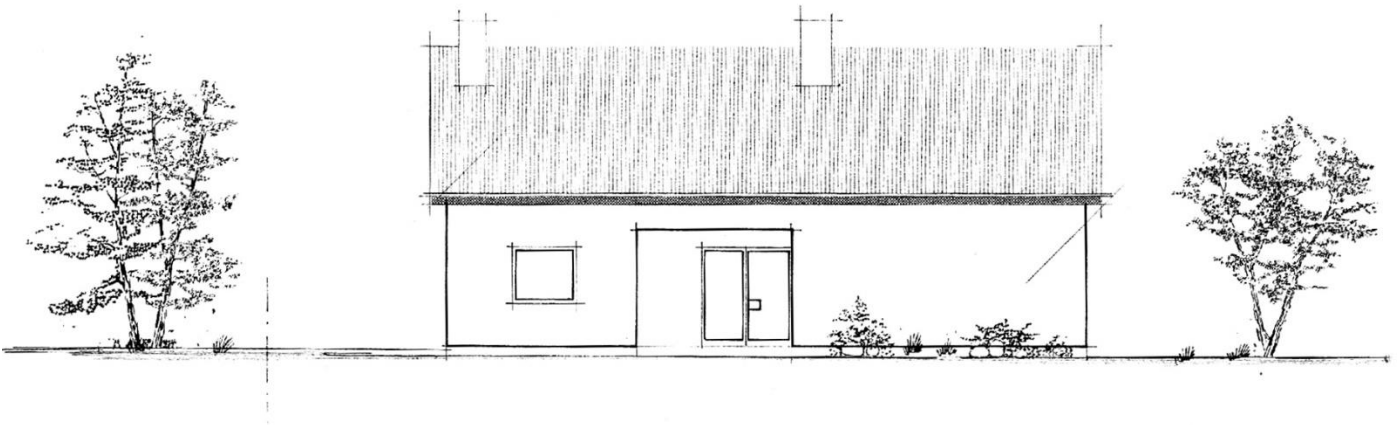
Hobbyraum	35,87	m ²
Vorraum	6,30	m ²
Vorräte	6,55	m ²
Flur 1	6,25	m ²
Diele	3,87	m ²
Flur 2	2,28	m ²
Keller 2	9,48	m ²
Heizung	13,50	m ²
Doppelgarage	37,30	m ²

- 3 % Putz

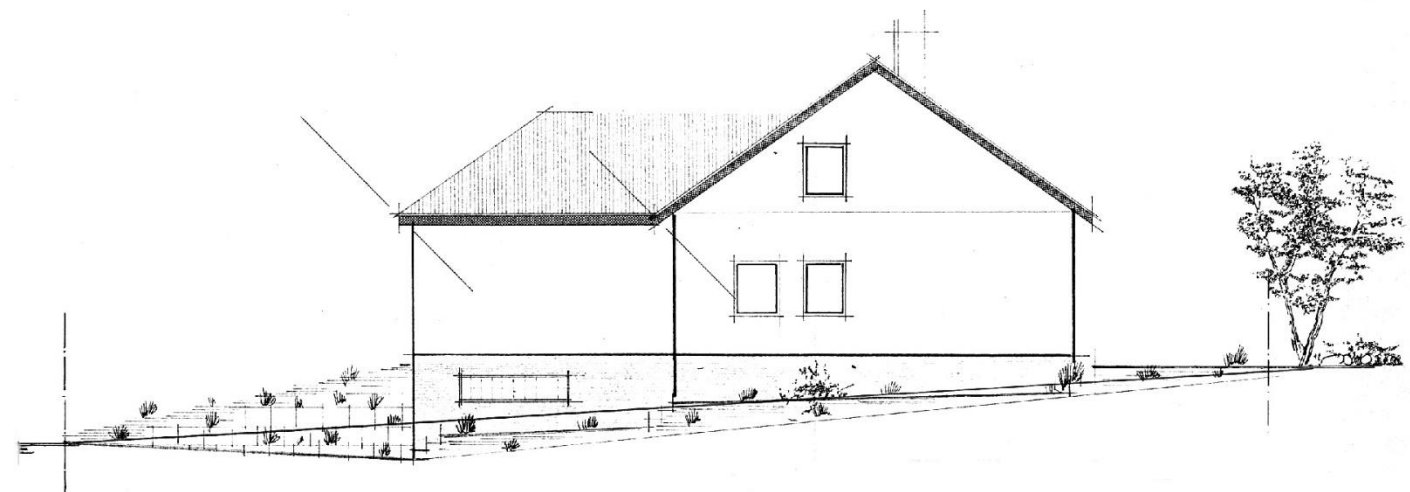
Summe **117,76** m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

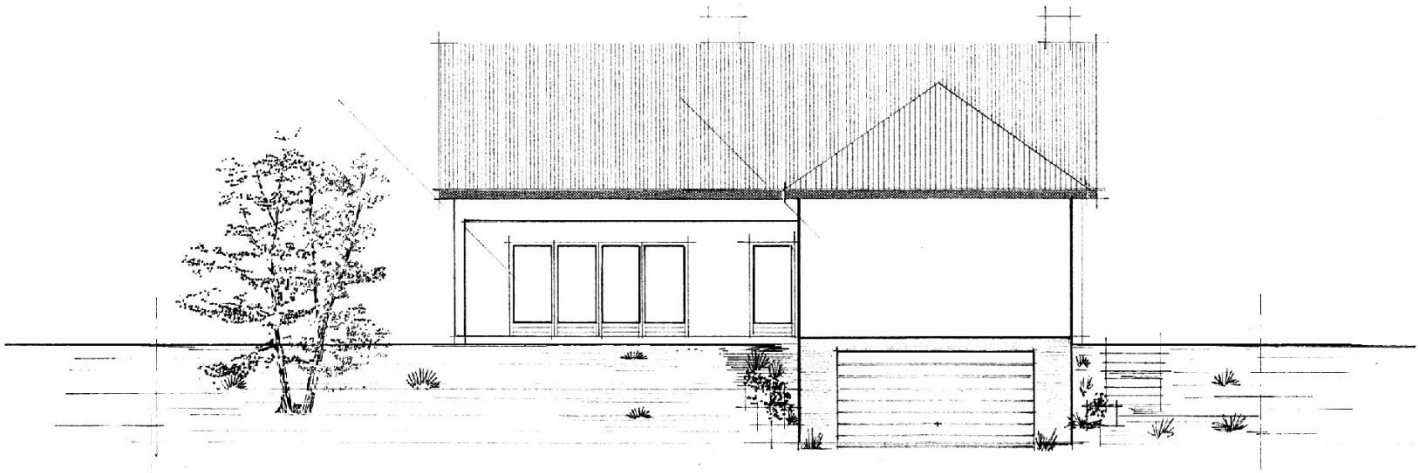
Ansicht Nord



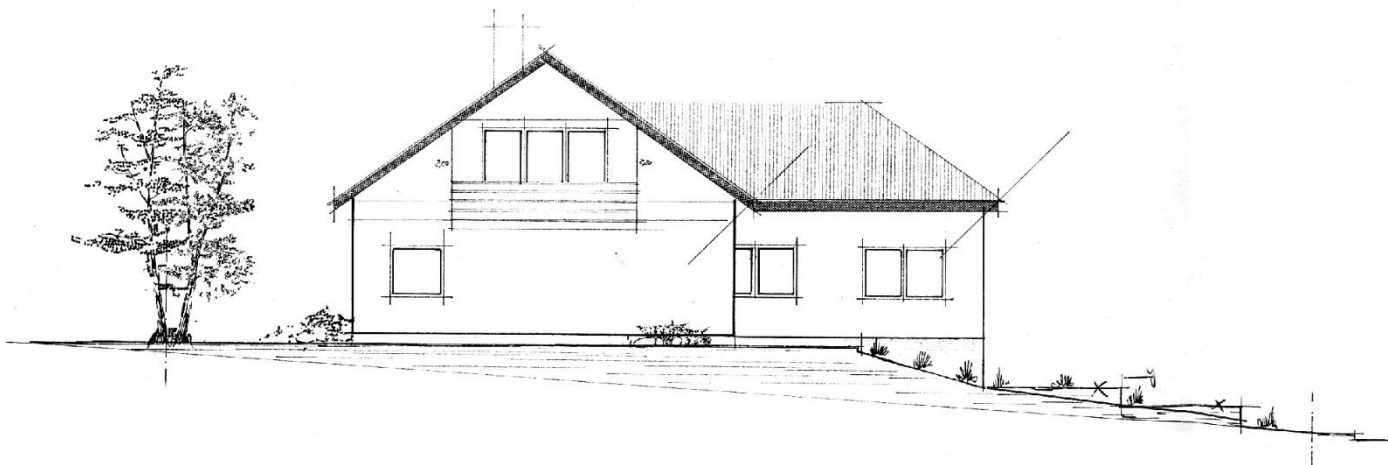
Ansicht Ost



Ansicht Süd

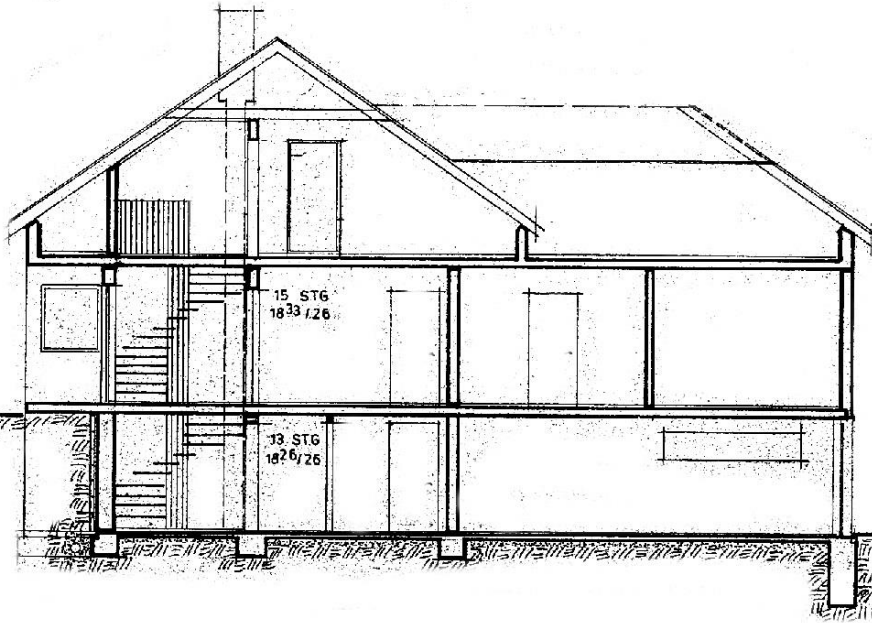


Ansicht West



Schnitt

35°





Außenansicht Süden



Außenansicht Südwest



Außenansicht Nordwest



Außenansicht Nordost



Außenansicht / Eingang



Doppelgarage



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Diele



EG Diele



EG Diele



EG Küche



EG Küche



EG Bad



EG Bad



EG Essen



EG Eltern



EG Windfang



EG Gäste-WC



EG Abstellraum



EG Flur



EG Terrasse



EG Terrasse



DG Studio



DG Studio



DG Studio



DG Studio



DG Küche



DG Küche



DG Bad



DG Loggia



DG Flur



DG Flur



DG Flur



DG Bodenraum



KG Hobby



KG Vorräum



KG Keller 2



KG Vorräte



KG Heizung



KG Garage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 27.02.2035

Registriernummer: BY-2025-005600045

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Allensteiner Ring 3 95448 Bayreuth		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1982		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{ne})	220,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelleferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 beigelegt (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 Speichersdorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 28.02.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

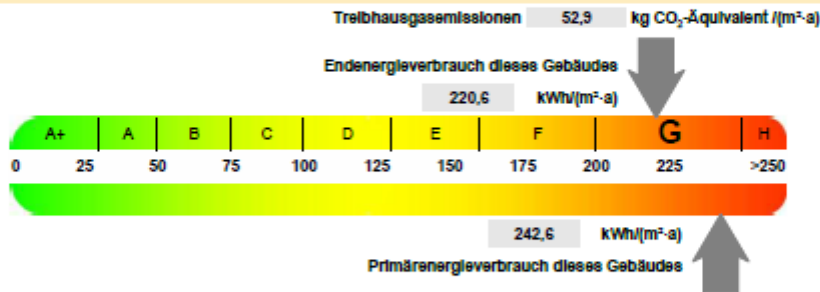
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005600045

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

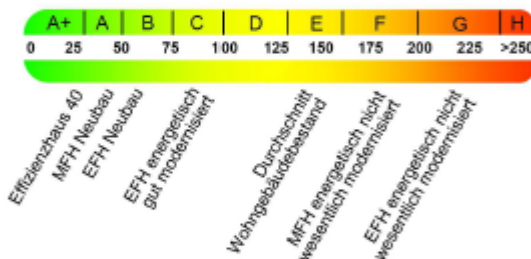
220,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
11.11.2020	31.03.2024	Erdgas E	1,10	156006	14956	141050	1,06

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ 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

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: 28.02.2025