



2-Zi-ETW im HUGO KOMFORT Betreutes Wohnen in Bayreuth

- Baujahr:                   ▪ 2023
- Bedarfsausweis:       ▪ 17,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), A+, Gas, Strom-Mix
- Wohnfläche:           ▪ ca. 56,61 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:              ▪ im 2. OG per Aufzug erreichbar  
▪ moderner und barrierefreier Grundriss mit Balkon  
▪ Bad mit bodenebener Dusche und Handtuchheizkörper  
▪ inklusive Einbauküche im Wohnbereich  
▪ pflegeleichter Vinylboden im Wohn- und Schlafzimmer  
▪ Isolierverglasung sowie elektrisch bedienbaren Rollläden  
▪ eigenes Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz  
▪ Gemeinschaftsraum und Tagespflege der Rummelsberger Diakonie im EG mit einem großzügigen Angebot von Wahl- und Grundleistungen
- Lage:                    ▪ verkehrsgünstig und zentrumsnah im Stadtteil St. Georgen in Bayreuth

**Preis:                   355.000,00 €**

Objekt Nr.: 31169

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im HUGO KOMFORT befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Die Wohnfläche von ca. 56,61 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein offenes Wohnzimmer mit integriertem Kochbereich, einen Balkon, ein Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Bad und eine Diele. Die moderne und barrierefreie Gestaltung bietet ausreichend Bewegungsfreiheit und einen durchdachten Grundriss mit guten Stellmöglichkeiten. Das Bad überzeugt mit einer bodenebenen Dusche, WC, Waschbecken, elektrischen Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Die Videogegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung schaffen lichtdurchflutete Räume und elektrisch bedienbare Rollläden verhelfen einer optimalen Verdunkelung und Privatsphäre. Der Vinyl-Designboden verleiht der Wohnung eine stilvolle Note und ermöglicht gleichzeitig eine einfache Pflege. Eine Fußbodenheizung mit individuell steuerbarem Raumthermostat sorgt für wohlige Wärme. Auf dem Balkon können entspannte Stunden an der frischen Luft genossen werden. Eine moderne Einbauküche, ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören bereits zur Wohnung.

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 279,20 € (trägt der Mieter)

Servicepauschale: ca. 182,00 € (trägt der Mieter)

Nicht umlagefähige Nebenkosten: ca. 33,30 €

Rücklagen: ca. 28,50 €

(Stand Wirtschaftsplan 2024)

## 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

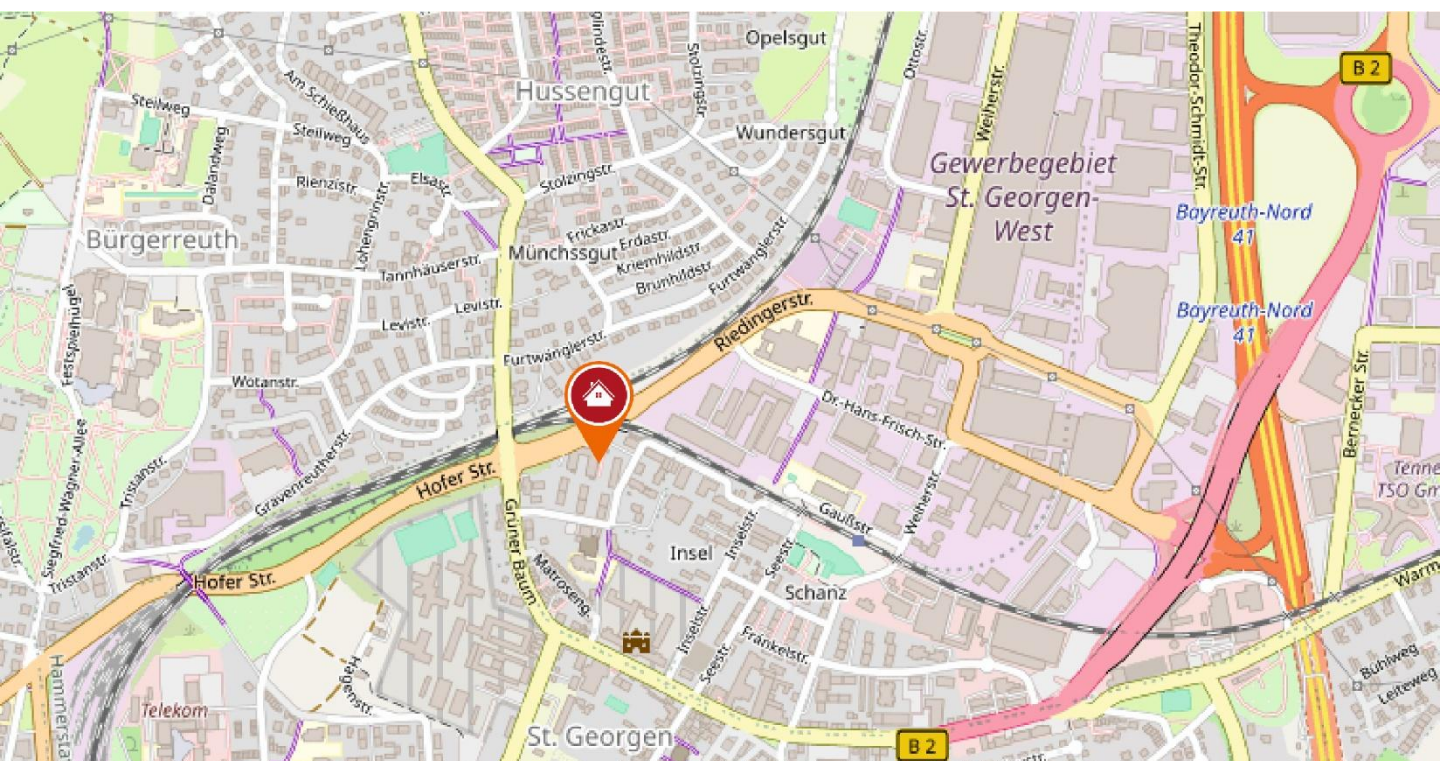
Hugenottenstraße 21  
95448 Bayreuth

## Betreutes Wohnen

Wenn der Alltag nicht mehr komplett eigenständig bewältigt werden kann, befinden sich im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung mit 24 Plätzen und ein Beratungstützpunkt der Rummelsberger Diakonie. Hier können neben den Grundleistungen, weitere Leistungen für die Versorgung oder die Altersunterstützung gebucht werden. Für die nötige Sicherheit sorgt ein 24-Stunden-Notruf-System. Falls es zu ruhig werden sollte, besteht die Möglichkeit, an gemeinschaftlichen Veranstaltungen und Aktivitäten teilzunehmen. Ein Gemeinschaftsraum steht hier für private Anlässe zusätzlich zur Verfügung.

## Lage

HUGO KOMFORT besticht durch seine einmalige Lage im Stadtteil St. Georgen. Neben der hausinternen Tagespflege befinden sich einige Ruhezonen, ein Stadtteil-Café sowie ein Ärztehaus mit verschiedenen Fachrichtungen in nächster Umgebung. Dank der guten Infrastruktur sind auch ohne Auto die Innenstadt, einige Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken, Apotheken oder der Friseur innerhalb weniger Minuten erreichbar.

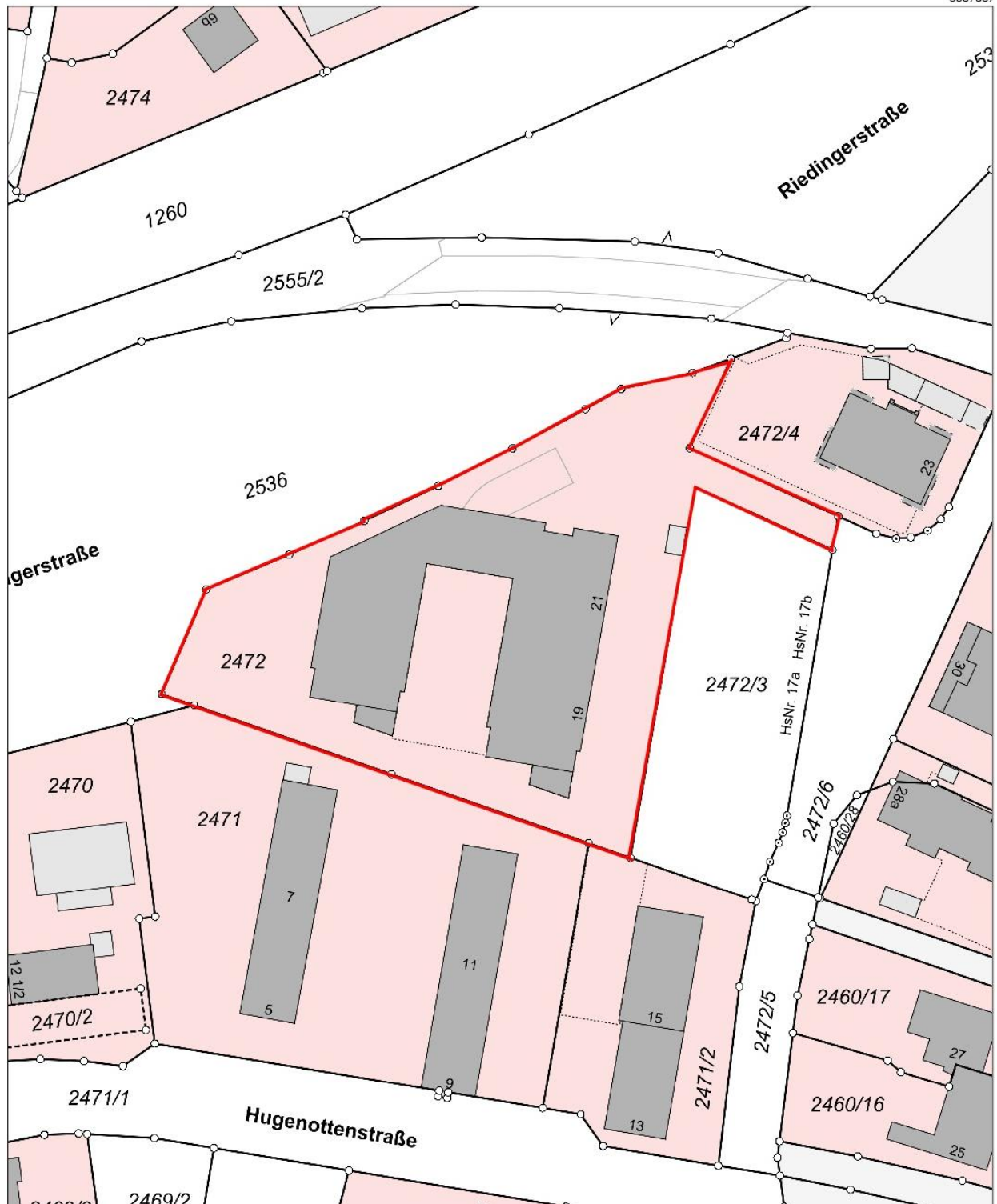


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten



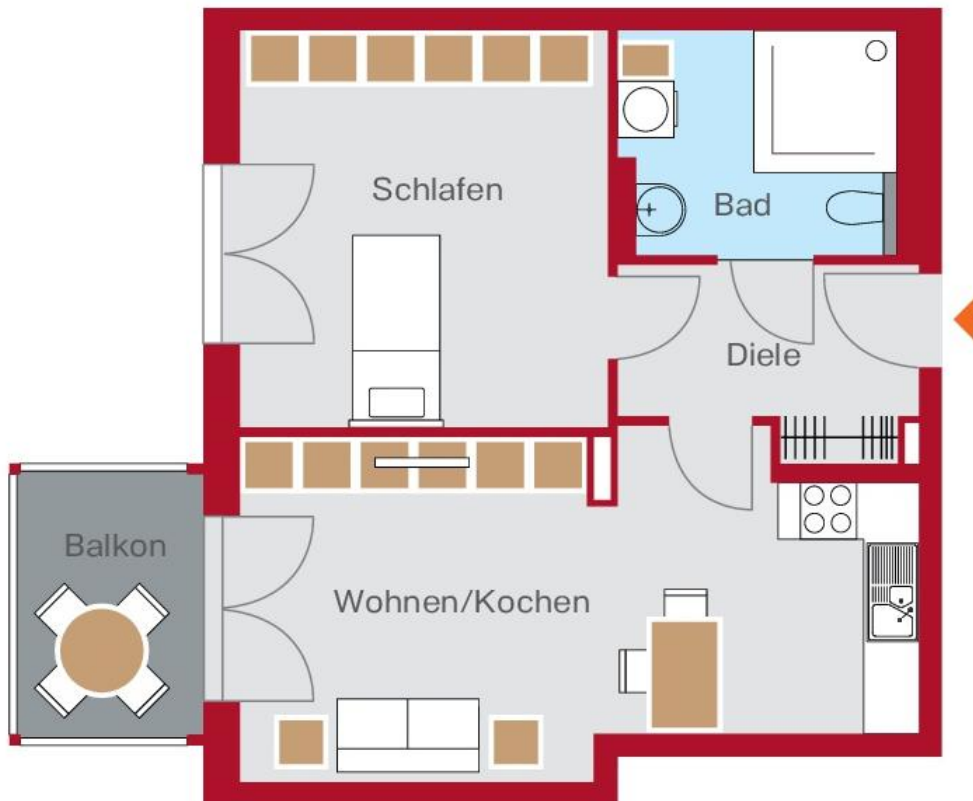
Flurstück: 2472  
Gemarkung: Bayreuth

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 2. OG



### Wohnfläche 2. OG, ca.:

|               |              |                      |
|---------------|--------------|----------------------|
| Wohnen/Kochen | 24,03        | m <sup>2</sup>       |
| Schlafen      | 16,86        | m <sup>2</sup>       |
| Bad           | 6,71         | m <sup>2</sup>       |
| Diele         | 6,01         | m <sup>2</sup>       |
| Balkon (50%)  | 2,98         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>  | <b>56,61</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Ansichten







Außenansicht



Außenansicht



Balkon





Wohnen/Kochen



Wohnen/Kochen



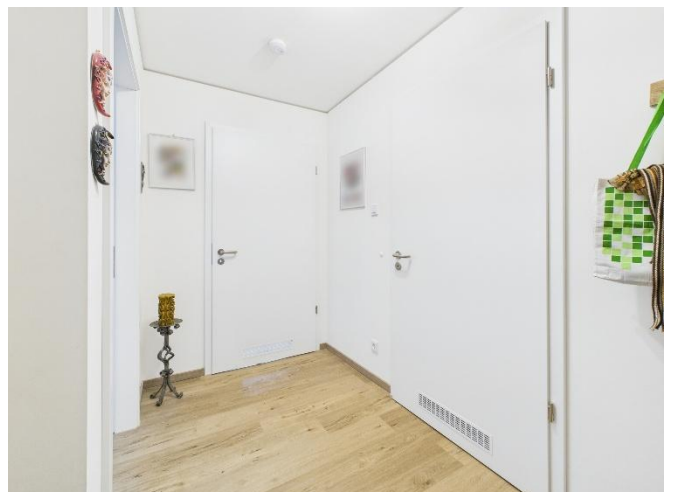
Wohnen/Kochen



Schlafen



Bad



Diele



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

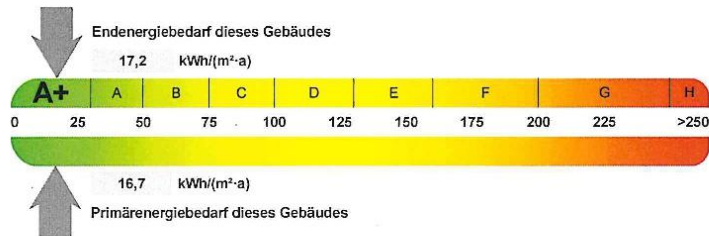
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004587346

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 37,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,24 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,43 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

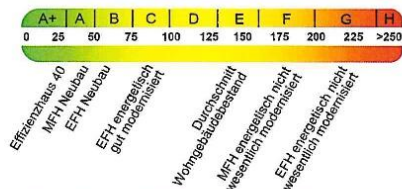
| Art:                       | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| PV-Strom                   | 13,2 %               | 87,9 %                               |
| Geothermie und Umweltwärme | 85,4 %               | 170,9 %                              |
| Summe:                     | 98,6 %               | 258,8 %                              |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☒ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 15,0 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</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 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: 14.05.2025