



- Baujahr:                   ▪ 2023
- Bedarfsausweis:       ▪ 17,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), A+, Gas, Strom-Mix
- Wohnfläche:             ▪ ca. 54,66 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:               ▪ im Erdgeschoss
- moderner und barrierefreier Grundriss mit Balkon
  - Bad mit bodenebener Dusche und Handtuchheizkörper
  - inklusive Einbauküche im Wohnbereich
  - bodentiefe Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie elektrisch bedienbaren Rollläden
  - eigenes Kellerabteil und XXL-Tiefgaragenstellplatz mit dem Aufzug erreichbar
  - 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:                   325.000,00 €**

Objekt Nr.: 31170

## Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung im HUGO KOMFORT befindet sich idealerweise im Erdgeschoss. Die Wohnfläche von ca. 54,66 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, mit drei elektrischen Markisen, können entspannte Stunden an der frischen Luft genossen werden. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz, welche bequem mit dem Aufzug erreichbar sind sowie eine moderne Einbauküche gehören bereits zur Wohnung.

Das Hausgeld beträgt ca. 513,00 €

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 270,06 €

Servicepauschale: ca. 182,00 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten: ca. 33,10 €

Rücklagen: ca. 27,84 €

(Stand Wirtschaftsplan 2024)

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

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

Klaus Winkler      0176/10 14 05 20

## Objektanschrift

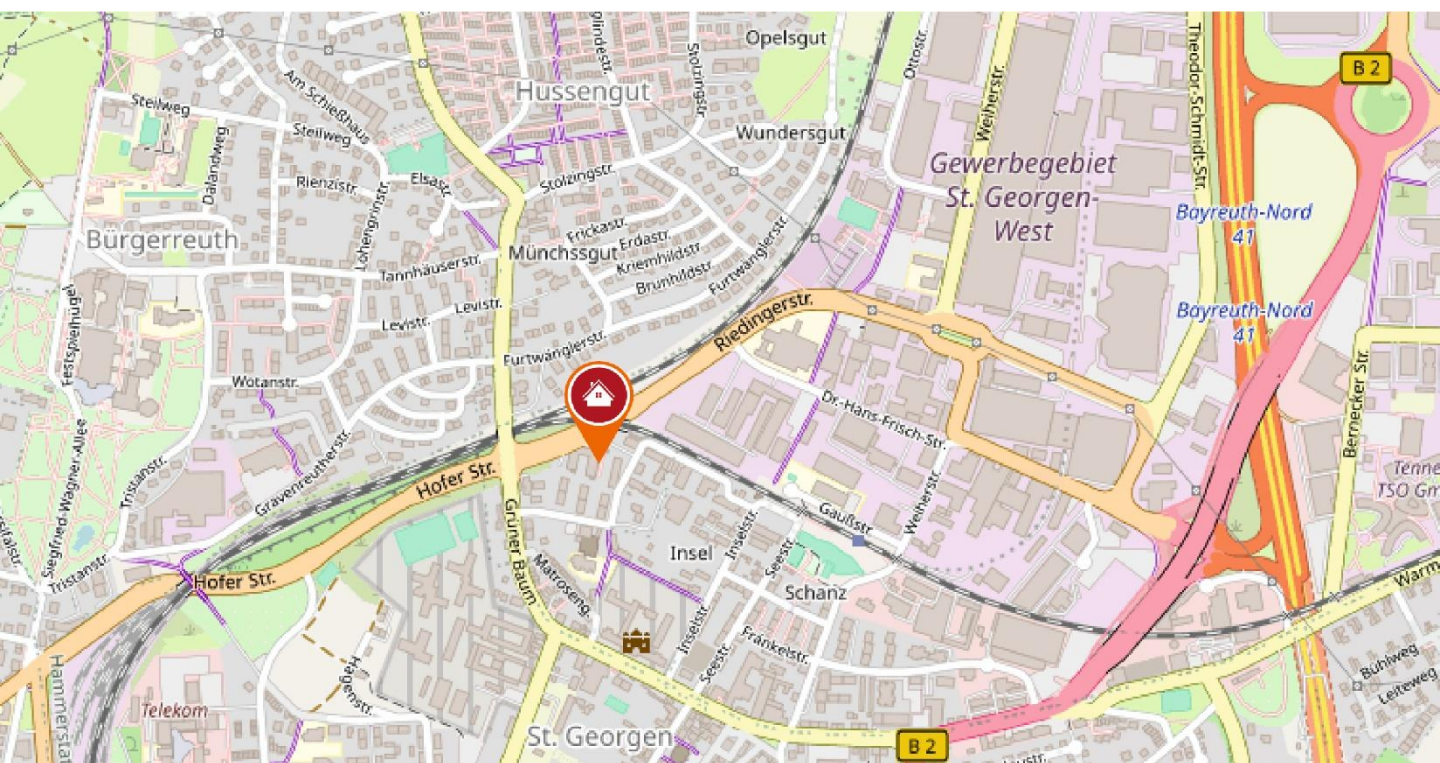
Hugenottenstraße 21  
95448 Bayreuth

## 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 Ruhezeiten, 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.

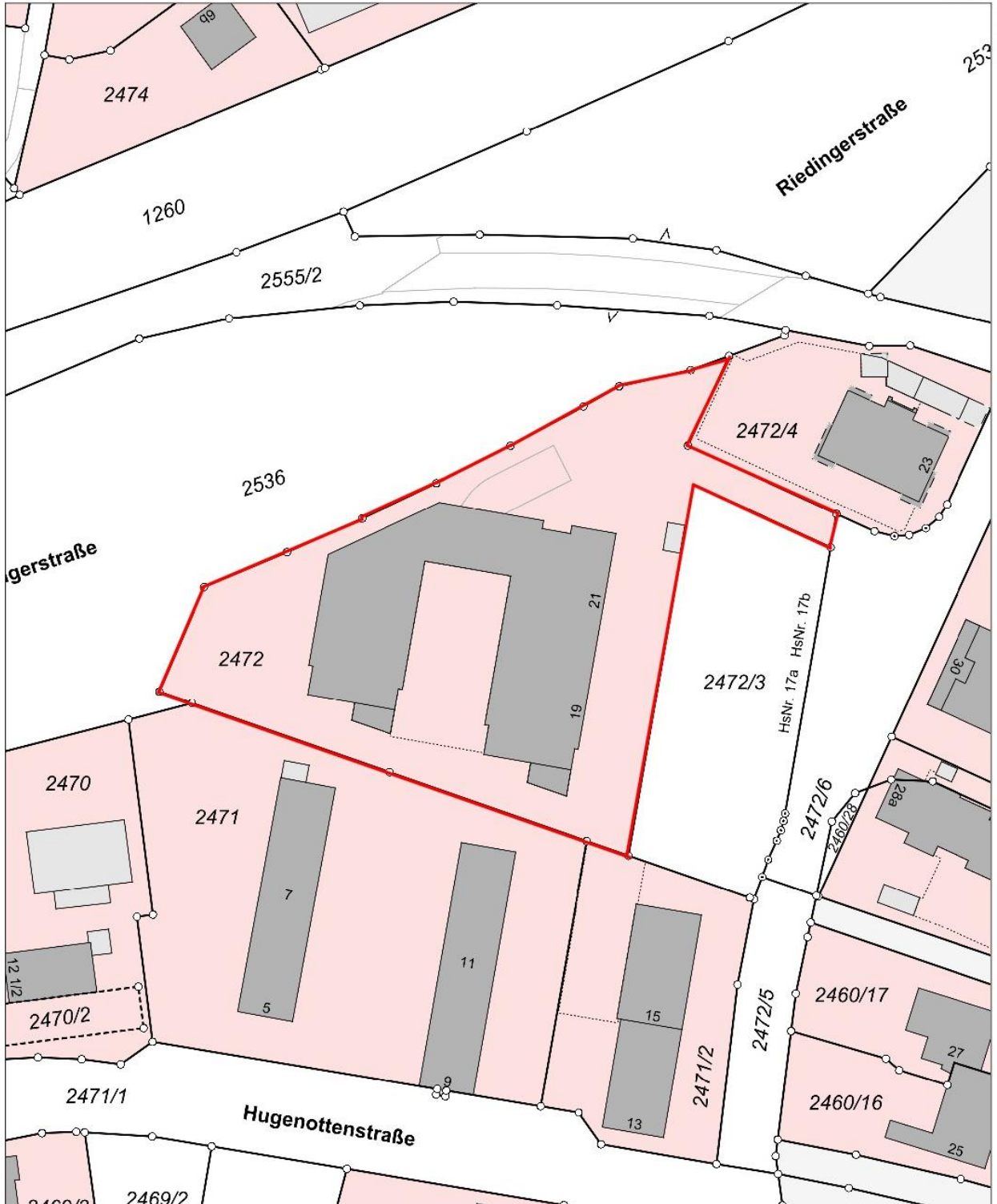


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten



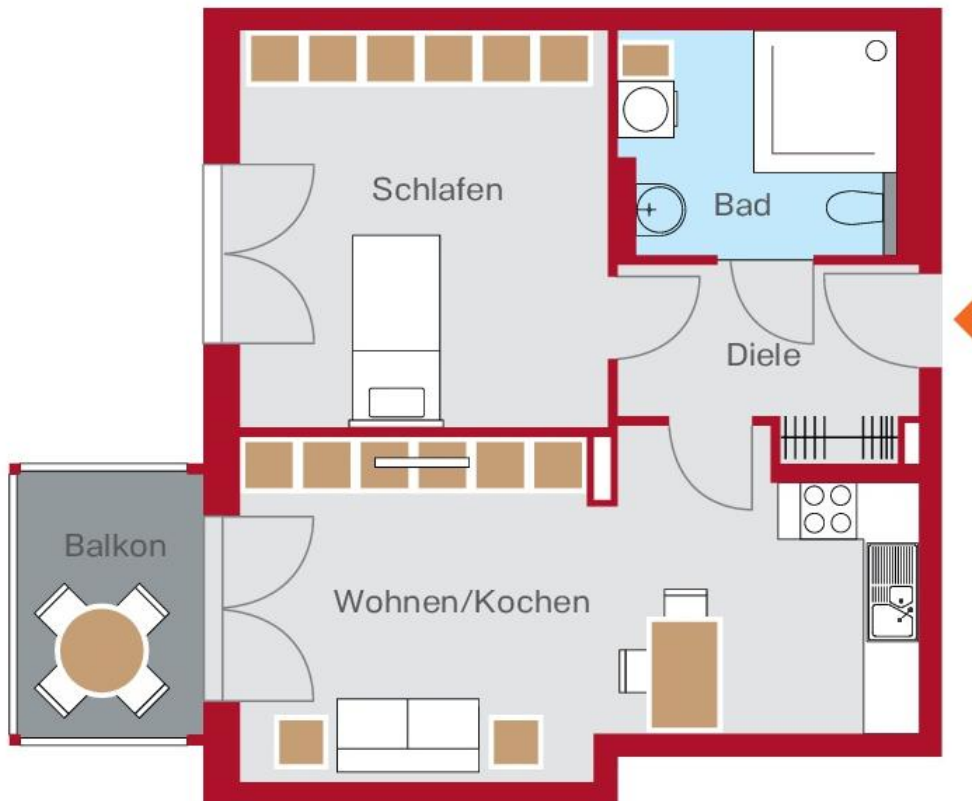
Flurstück: 2472  
Gemarkung: Bayreuth

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 EG, ca.:		
Wohnen/Kochen	24,43	m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50	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>54,66</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Ansichten







Außenansicht



Außenansicht 2



Einfahrt Tiefgarage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **13.06.2033**

Registriernummer: BY-2023-004587346

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hugenottenstraße 21 95448 Bayreuth		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	68		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	6.029,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme + PV	Verwendung:	Heizung + WW
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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).

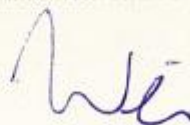
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Harry Weiss  
Planungsbüro  
Hügelstraße 8  
95483 Bindach

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 14.06.2023

<sup>1</sup> Datum des angewandten 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 Wärmepumpen 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> 8. August 2020

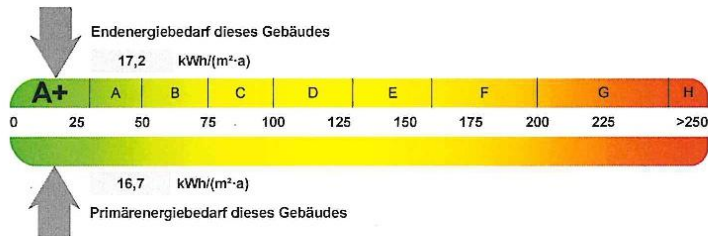
**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**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

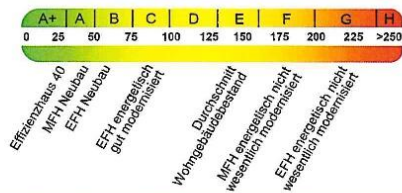
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	13,2 %	87,9 %
Geothermie und Umweltwärme	85,4 %	170,9 %
<b>Summe:</b>	<b>98,6 %</b>	<b>258,8 %</b>

### 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 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: 02.04.2025