



**Freistehender Bungalow in beliebter & ruhiger Wohnlage – Hussengut**

- Baujahr:                   ▪ ca. 1974
- Bedarfsausweis:       ▪ 235,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), G, Gas, Bj. 2004
- Grundstücksgröße:   ▪ 881 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:           ▪ ca. 114,41 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:               ▪ Wohnen auf einer Ebene  
                              ▪ helle lichtdurchflutete Räume  
                              ▪ Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Waschtisch  
                              ▪ Gäste-WC  
                              ▪ zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer  
                              ▪ Terrasse und Garten in Südausrichtung  
                              ▪ zwei Garagen im Garagenhof  
                              ▪ Staumöglichkeiten & ein Hobbyraum im KG  
                              ▪ das Haus ist renovierungsbedürftig
- Lage:                      ▪ familienfreundlich und ruhig gelegen,  
                              Geschäfte und Innenstadt in naher Umgebung

**Preis:                   469.000,00 €**

Objekt Nr.: 32295

## Objektbeschreibung

Der Bungalow mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für eine kleine Familie. Alle Wohn- und Schlafräume befinden sich auf einer Ebene. Insgesamt gibt es drei Schlafzimmer, ein großes und lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer, eine separate Küche, das Badezimmer sowie ein Gäste WC. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, Wanne, einem Waschtisch und WC ausgestattet. Über das Wohnzimmer gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie in den großen und gepflegten Garten. Das Grundstück ist mit einer hohen Hecke umrandet und nicht von außen einsehbar. Das gesamte Haus ist unterkellert. Hier befinden sich ein großzügiger Hobbyraum, drei Kellerräume mit viel Staumöglichkeiten, der Heizraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein weiteres WC. Zum Bungalow gehören zwei Garagen. Das Haus ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Leichte Feuchtigkeitsmerkmale sind an den Kelleraußenwänden vorhanden. Das Dach wurde im Jahr 1993 von einem Flachdach zu einem Satteldach umgebaut.

## Lage

Das Haus liegt im beliebten Stadtteil Hussengut/Grüner Baum und überzeugt vor allem durch seine ruhige Lage. Hier können besonders Familien mit Kindern die grüne Umgebung genießen und zahlreiche Ausflüge starten. Kindergärten und eine Schule befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, Metzger und 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

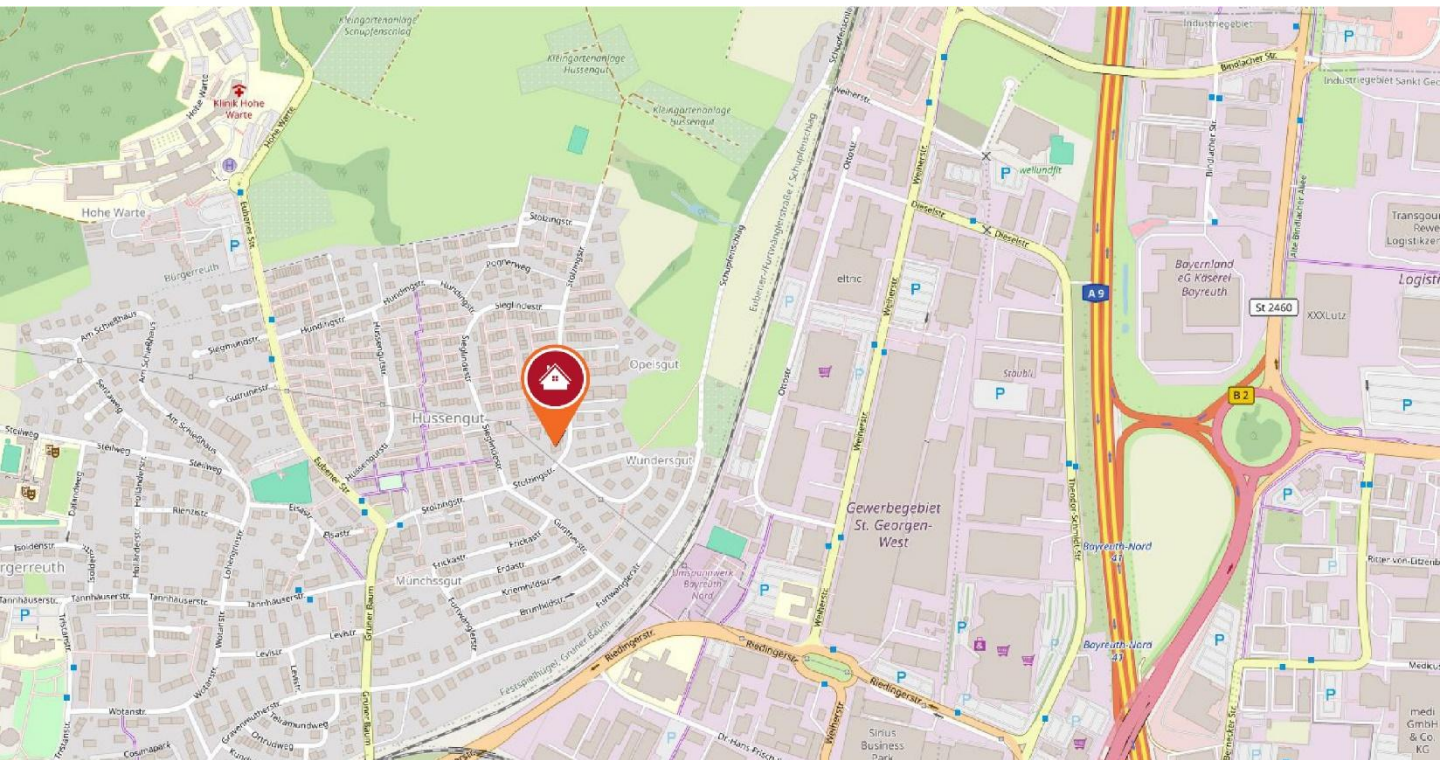
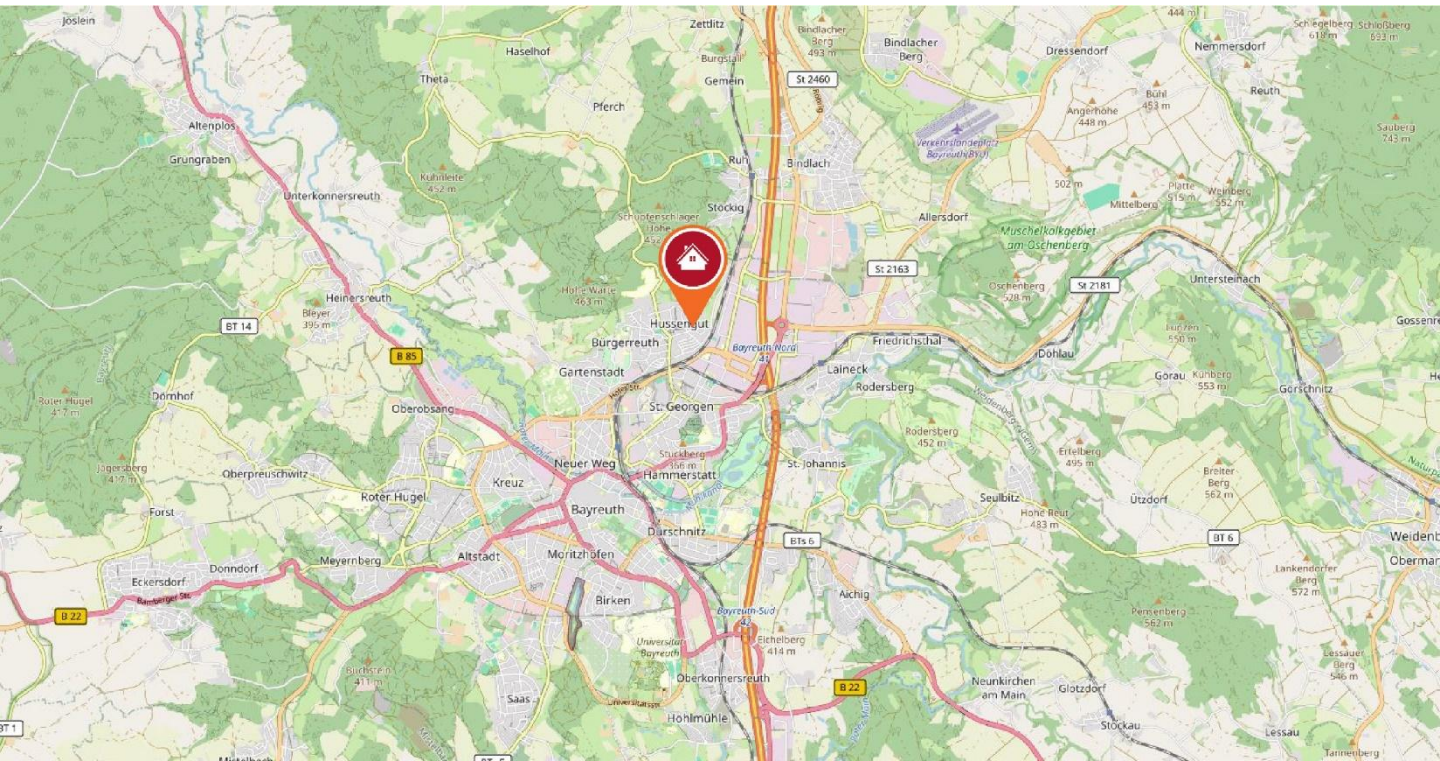
[brendel@winklerundbrendel.de](mailto:brendel@winklerundbrendel.de)

Jörg Brendel      0171/4611222

## Objektanschrift

Stolzingstraße 63  
95445 Bayreuth



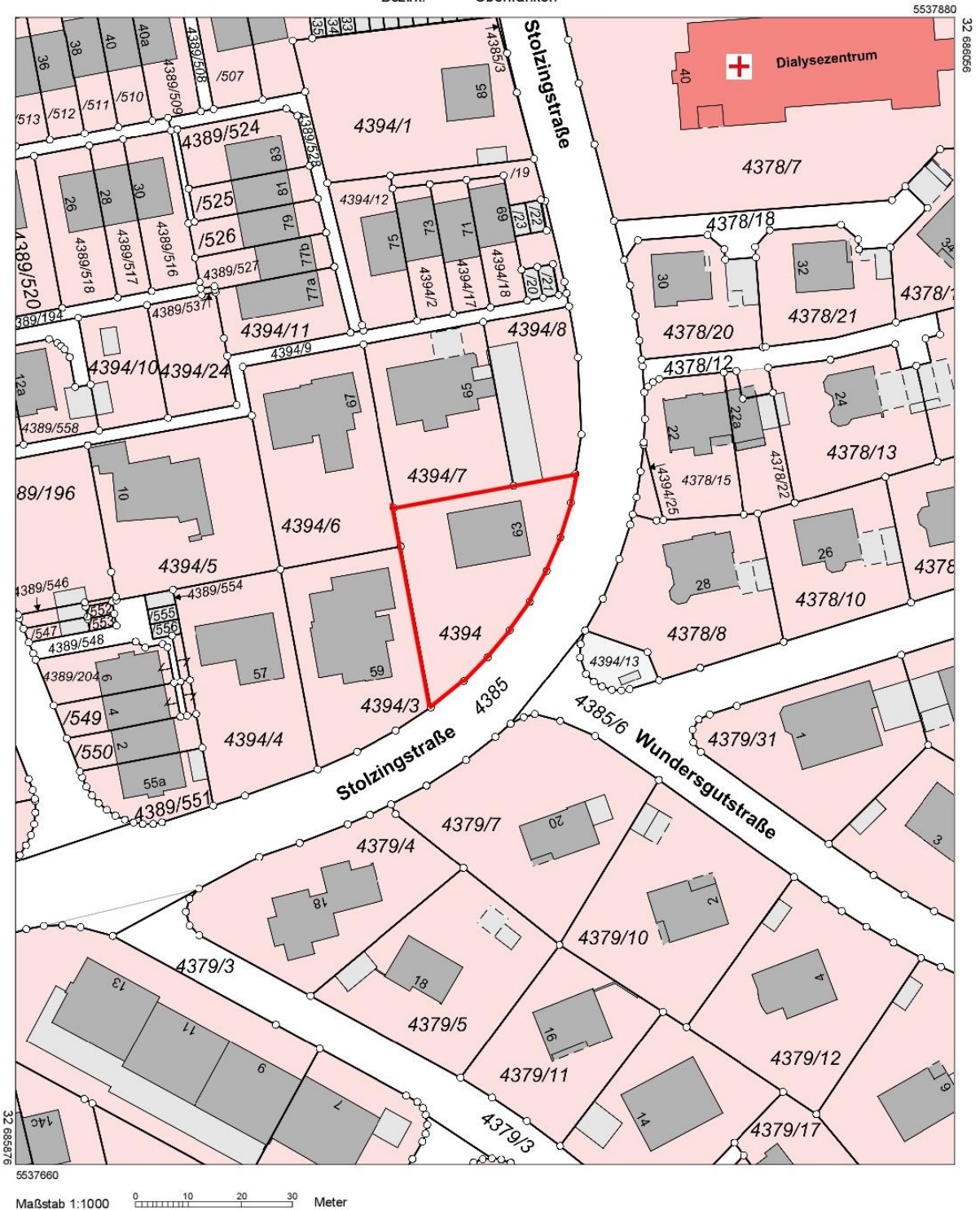


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten



Flurstück: 4394  
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 EG

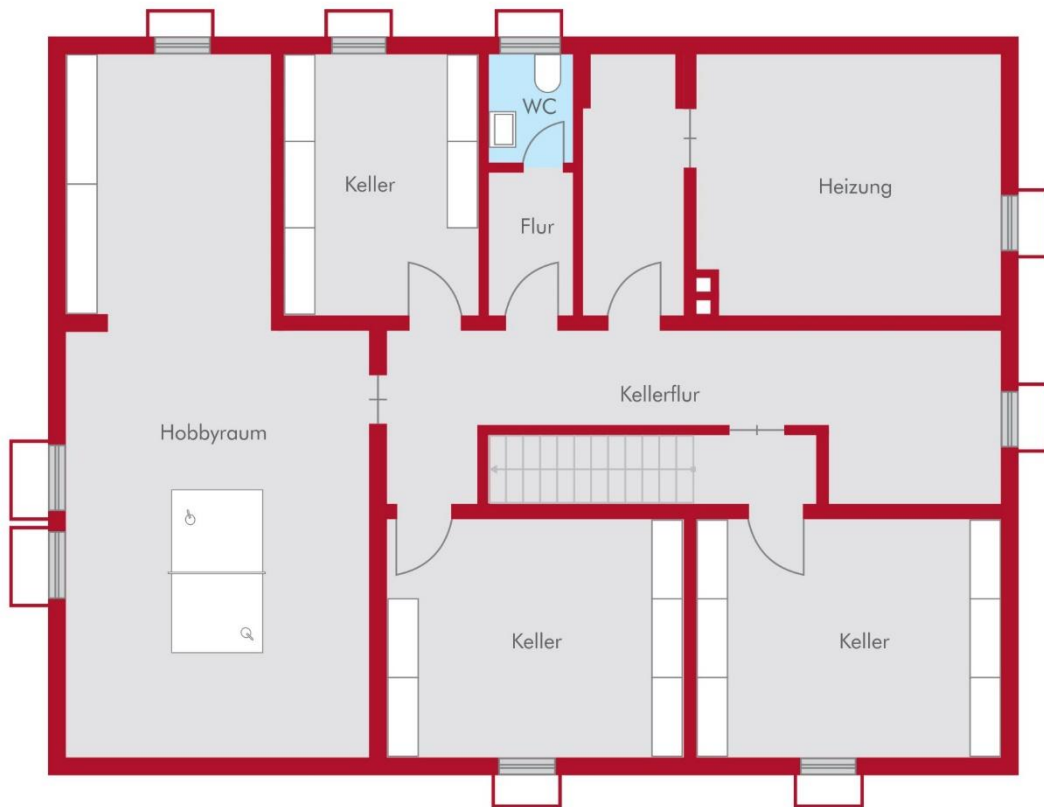


### Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen	22,32	m <sup>2</sup>
Essen	11,40	m <sup>2</sup>
Küche	11,16	m <sup>2</sup>
Kind 1	15,22	m <sup>2</sup>
Kind 2	15,40	
Eltern	15,56	
Bad	6,24	m <sup>2</sup>
WC	1,94	
Flur	2,60	m <sup>2</sup>
Windfang	4,50	m <sup>2</sup>
Diele	11,60	
- 3 % Putz	3,53	
<b>Summe</b>	<b>114,41</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

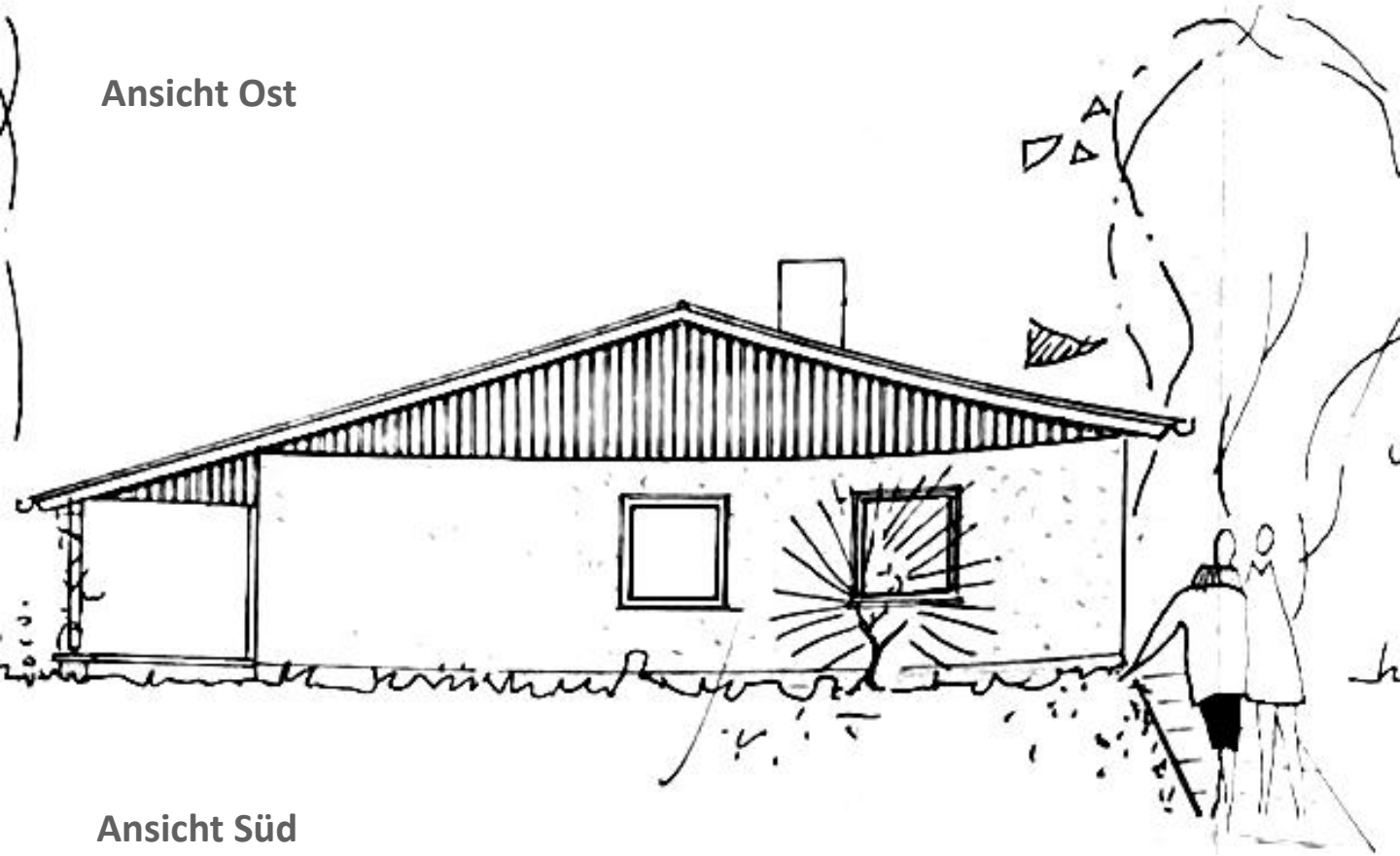
Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss KG

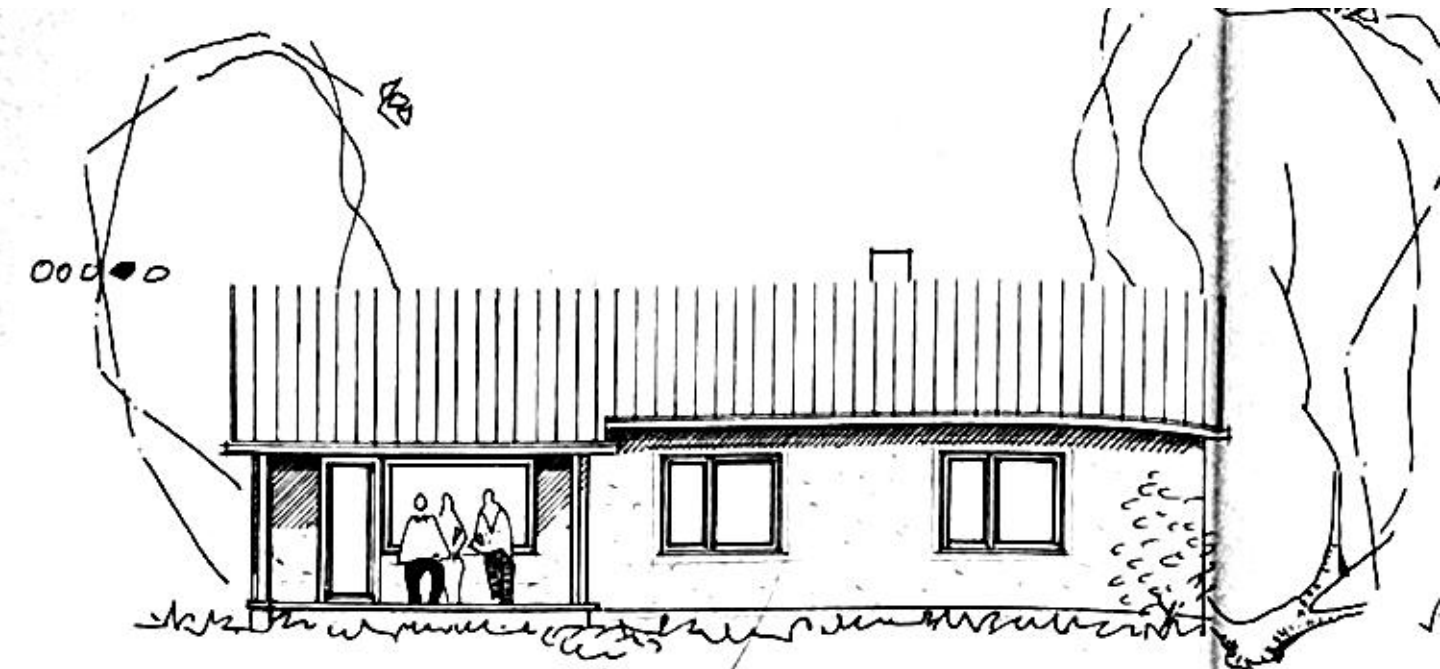


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

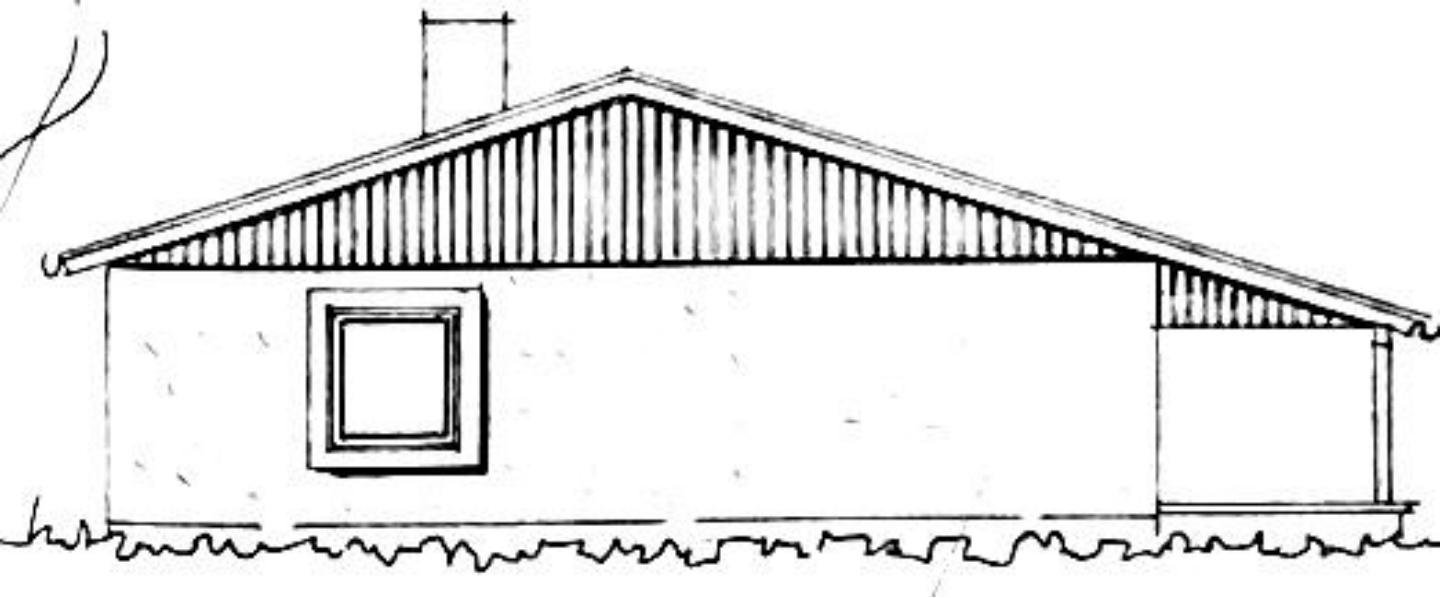
Ansicht Ost



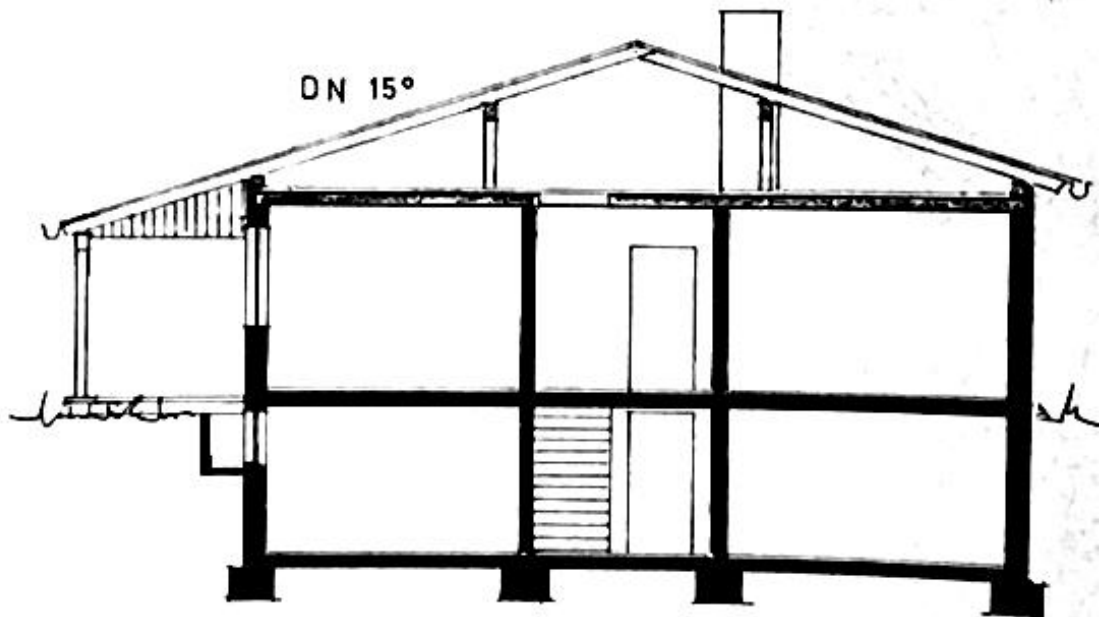
Ansicht Süd



## Ansicht West



## Schnitt







EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Küche



EG Eltern



EG Eltern



EG Kind 1





EG Kind 2



EG Gäste WC



EG Badezimmer



EG Badezimmer



EG Diele



EG Windfang





KG Hobbyraum



KG Hobbyraum



KG Keller



KG Keller



KG Heizraum/Keller



KG WC





KG Keller



KG Keller



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garagen





## 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: 01.04.2025