



Doppelhaushälfte in attraktiver Wohnlage – Bayreuth-Colmdorf

- Baujahr: ▪ ca. 2007
- Energieausweis: ▪ 109,7 kWh/(m²*a), D, Gas
- Grundstücksgröße: ▪ 427 m²
- Wohnfläche: ▪ ca. 119 m²
- Nutzfläche: ▪ ca. 68 m²
- Sonstiges: ▪ traumhafter Blick über Bayreuth
 ▪ Fußbodenheizung
 ▪ großer Hobbyraum in Wohnraumqualität
 ▪ zwei Terrassen und Garten mit Gerätehaus
 ▪ Garage und Stellplatz
 ▪ Einbauküche
 ▪ Bad und Gäste-WC
- Mietkosten: ▪ Kaltmiete -> 1.500,00 €
 ▪ Nebenkosten -> 150,00 €
 (zzgl. Gas, Strom, Warmwasser und Internet)
 ▪ Garage & Außenstellplatz -> 70,00 €
 ▪ Kaution -> 3.000,00 €

Objekt Nr.: 12020

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte mit lichtdurchfluteten und großzügig geschnittenen Räumen wurde vor kurzem renoviert und ist top gepflegt. Im ganzen Erdgeschoss liegen Cotto-Fliesen, die mit ihrem mediterranen Flair viel Wärme verbreiten. Hier befinden sich das helle Wohnzimmer, die Küche inkl. Einbauküche und Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste WC. Über das Wohnzimmer gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und in den pflegeleichten Garten. Sowohl die Schatten- als auch die Sonnenterrasse laden zum gemütlichen Verweilen ein. Im Obergeschoss finden sich insgesamt 3 Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC, zwei Waschtischen sowie ein WC und Bidet wieder. Der Hobbyraum im Kellergeschoss ist in Wohnraumqualität und –höhe mit Tageslichtfenstern, der sowohl als Gästezimmer als auch für Geburtstagsfeier und Feste genutzt werden kann. Im Erdgeschoss wird das Haus über die Fußbodenheizung beheizt. Die restlichen Geschosse verfügen über Heizkörper. Die Gastherme ist im Dachspitz untergebracht. Im Garten befindet sich ein Gartenhaus zum verstauen von Arbeitsgeräten. Eine Garage und ein Stellplatz runden die Ausstattung ab.

Gas, Strom, Warmwasser und Internet müssen vom Mieter selbst angemeldet werden und sind nicht im Mietpreis inbegriffen.

Lage

Colmdorf liegt erhöht über der Stadt am Nordwesthang des Eichelbergs. Seit ihrem Bau im Jahr 1937 trennt die Autobahn A9 den Ortsteil von der Innenstadt. Eine Besonderheit im Stadtteil Colmdorf ist das Schloss Carolinenruhe, welches seit dem 16. Jahrhundert existiert und instand gehalten wird. Für den täglichen Bedarf zum Leben sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und alle Arten von Schulen in Bayreuth vorhanden, auch in unmittelbarer Nähe.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-30

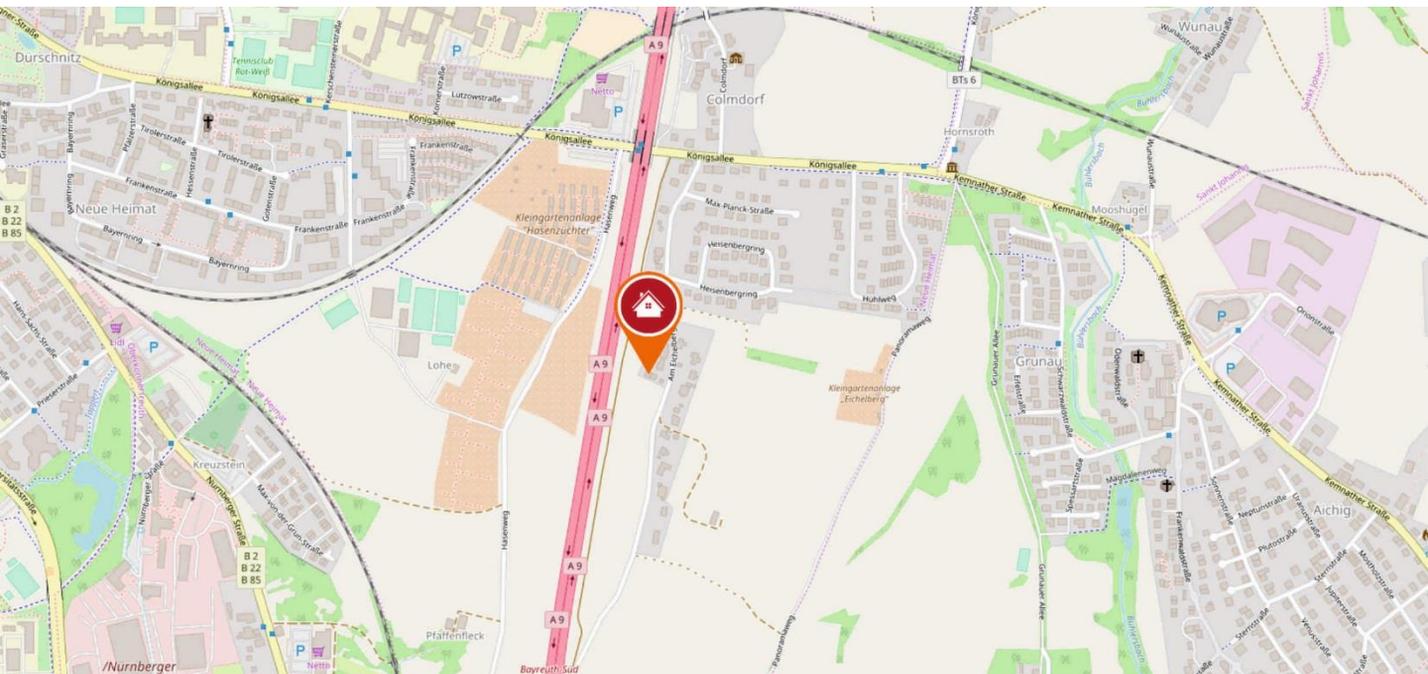
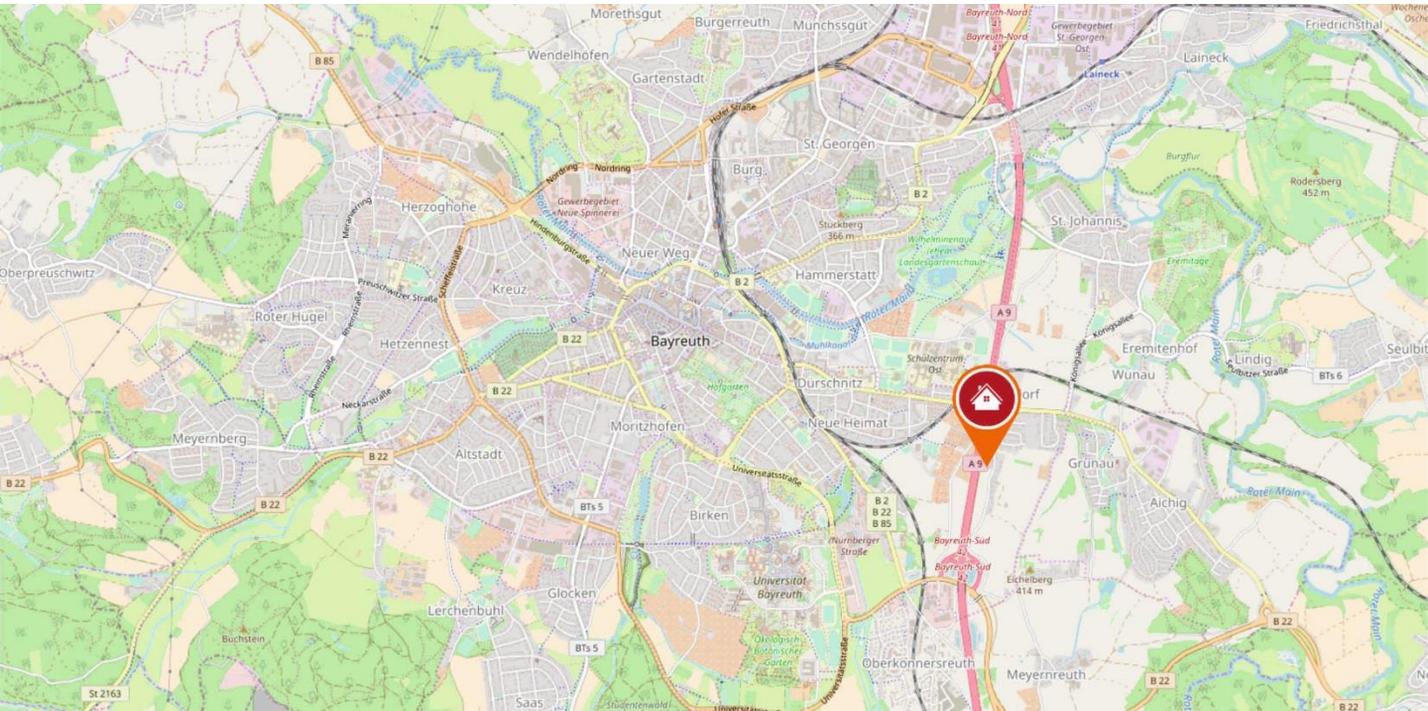
Fax: 0921 – 151 209-90

i.brendel@winklerundbrendel.de

Isabel Brendel 0151/16969645

Objektanschrift

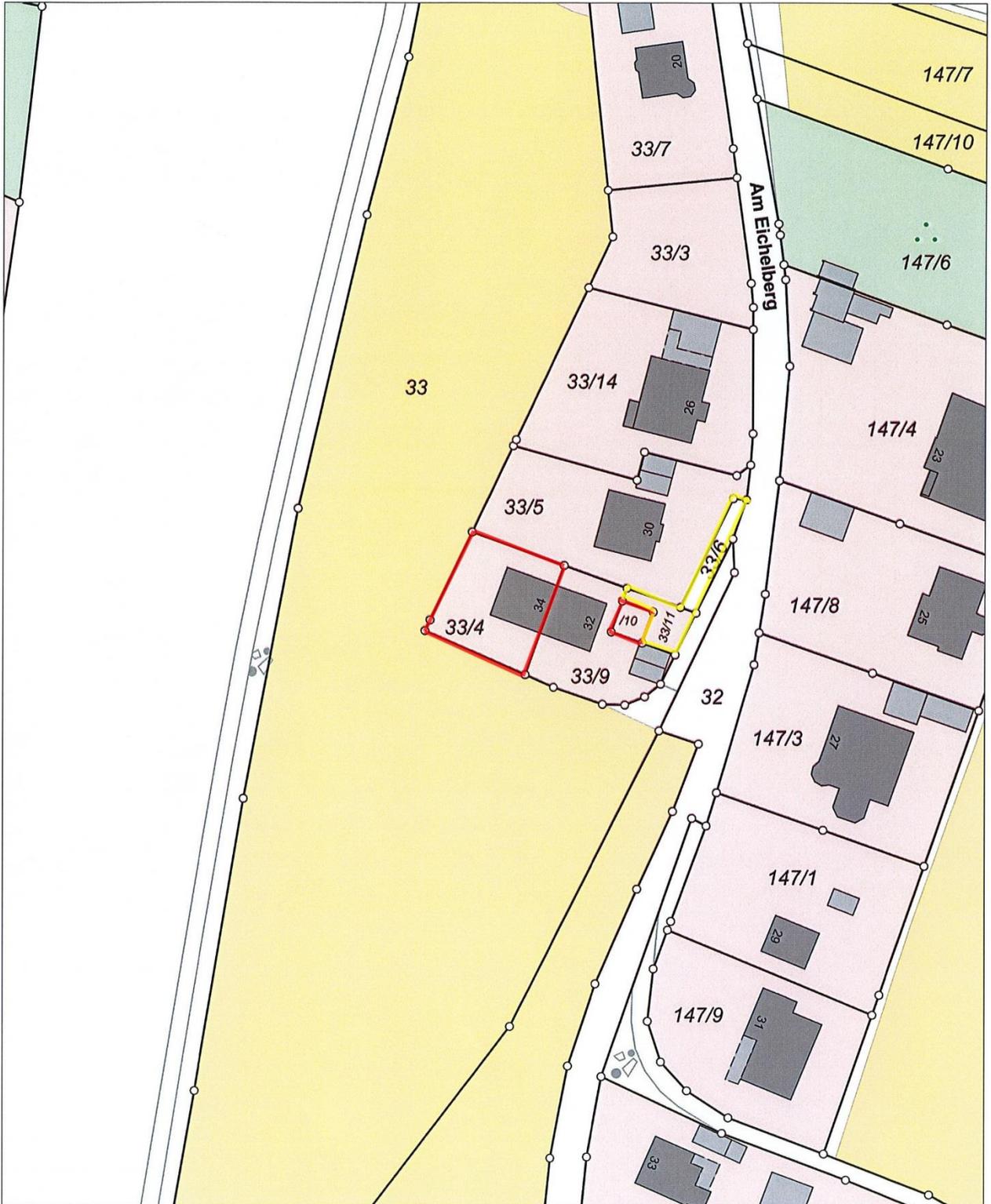
Am Eichelberg 34
95448 Bayreuth



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

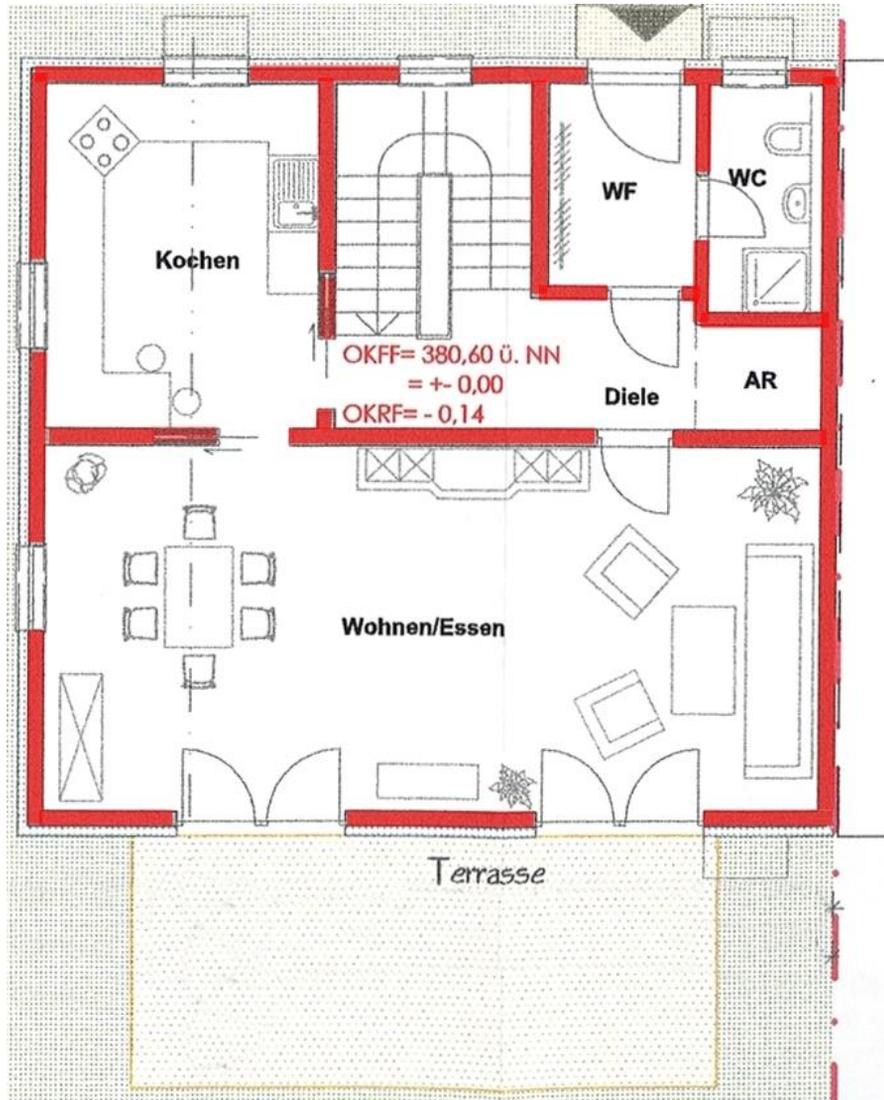
Flurstück: 33/4
Gemarkung: Colmdorf

Gemeinde: Stadt Bayreuth
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberfranken



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

Grundriss EG

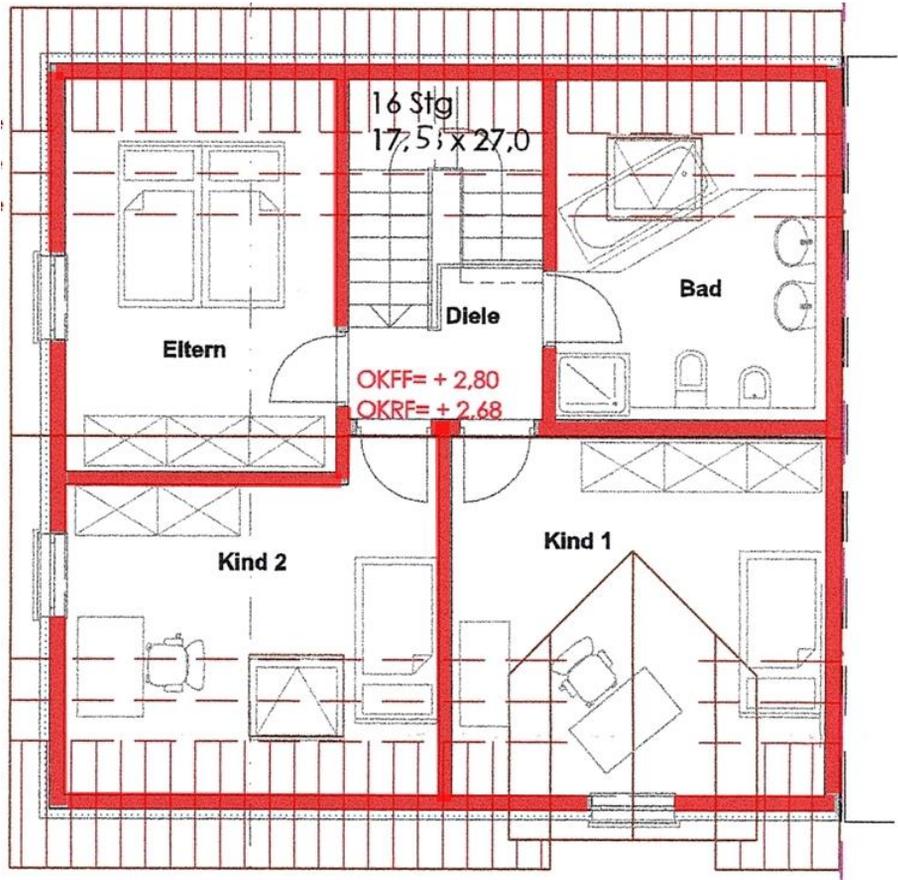


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen/Essen	38,31	m ²
Kochen	13,42	m ²
Windfang	3,56	m ²
WC	3,55	m ²
Abstellraum	2,12	m ²
Diele	7,27	m ²
Summe	68,23	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG

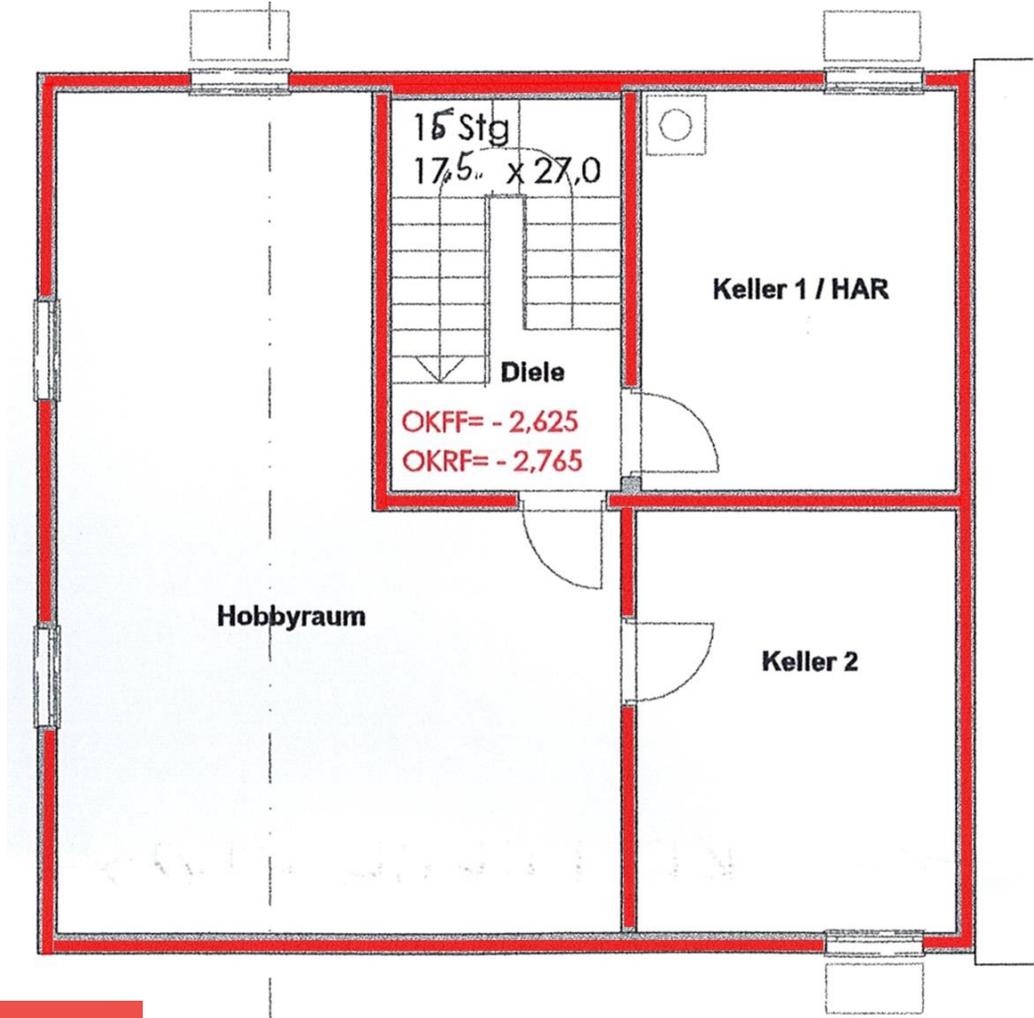


Wohnfläche DG, ca.:

Eltern	11,86	m ²
Kind 1	13,78	m ²
Kind 2	12,13	m ²
Bad	9,19	m ²
Diele	3,71	m ²
Summe	50,67	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

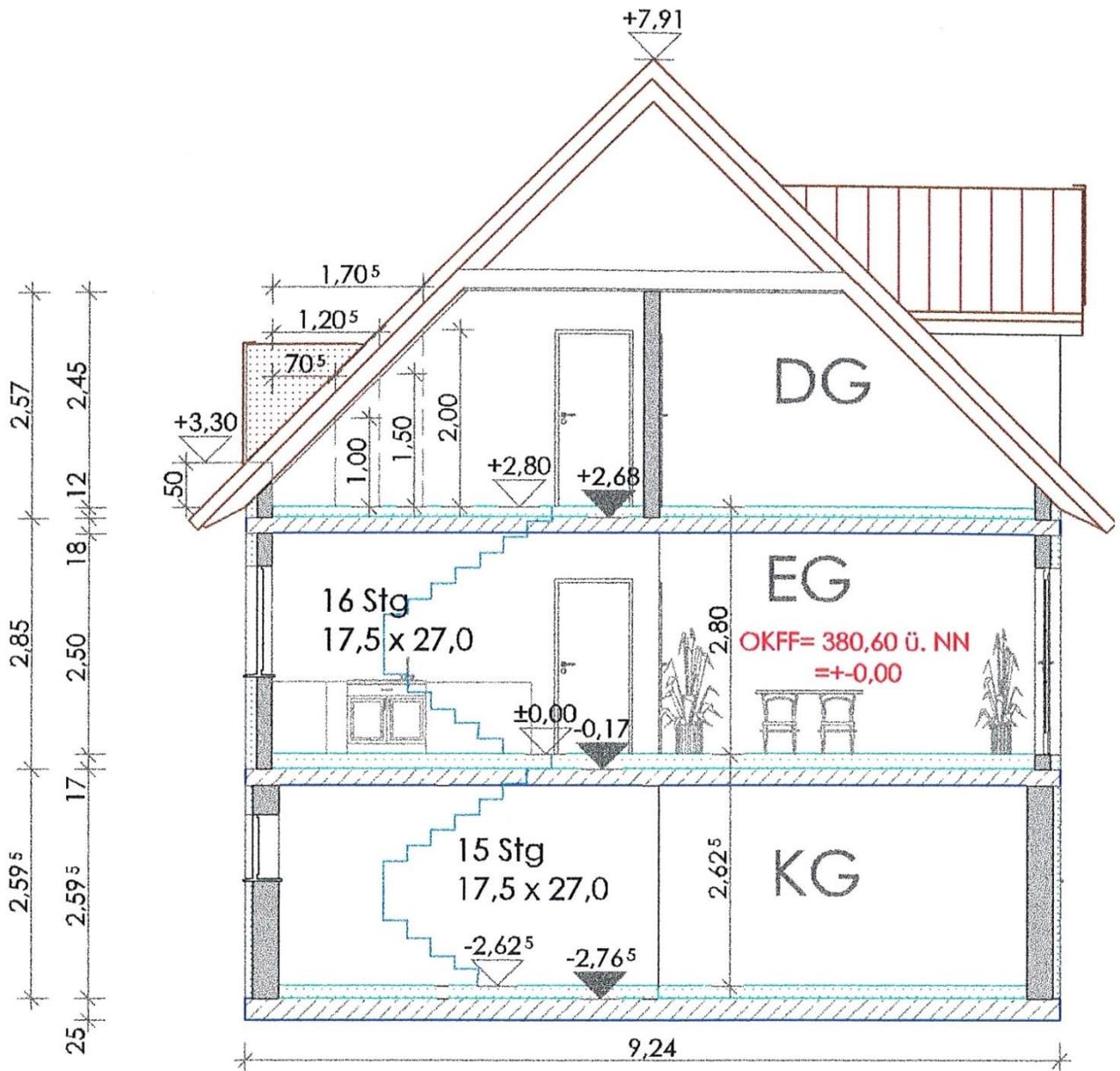


Nutzfläche KG, ca.:

Hobbyraum	37,53	m ²
Diele/Treppenhaus	3,35	m ²
Keller 1/HAR	13,33	m ²
Keller 2	13,72	m ²
Summe	67,93	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Schnitt





EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Gäste WC



EG Gäste WC



EG Flur



EG Windfang



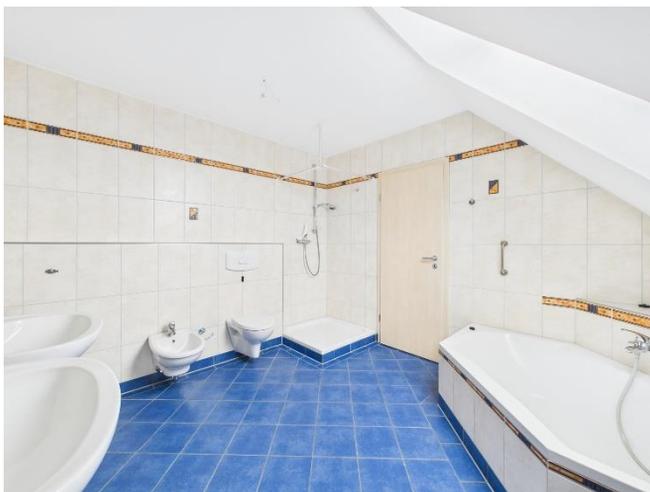
OG Eltern



OG Kind 1



OG Kind 2



OG Badezimmer



OG Badezimmer



KG Hobbyraum



KG Hobbyraum



KG Keller



KG Keller



Außenansicht



Außenansicht



Garage rechts

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

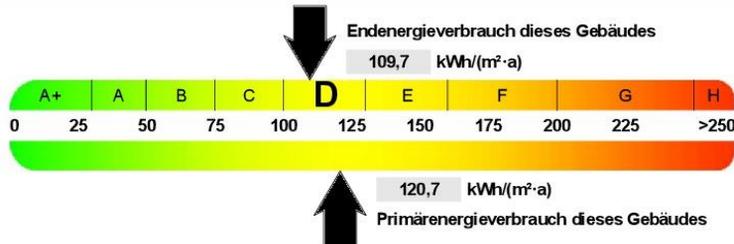
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2018-002015932

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

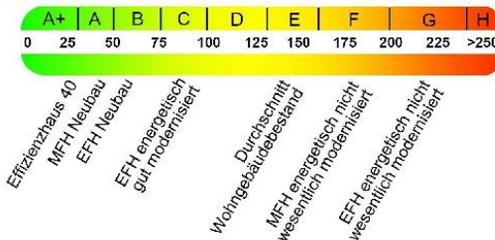
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

109,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
07.08.2014	11.08.2017	Stadtgas	1,10	47368	8609	38759	1,00

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



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: 27.03.2025