



- Baujahr:                   ▪ ca. 1968
- Verbrauchsausweis:   ▪ 111,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), D, Öl (Bj. 2002)
- Wohnfläche:             ▪ ca. 126 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:               ▪ 5-Zimmer-Wohnung im 1. OG:  
Wohn- und Esszimmer, Küche, zwei Bäder, Büro  
sowie Schlaf- und Kinderzimmer, zwei Balkone
- inkl. Einbauküche
  - Schlafzimmer mit angrenzendem Bad:  
Eckbadewanne, WC und Waschtisch
  - Bad mit Dusche, WC, Waschtisch und WM-Anschluss
  - zwei Balkone mit Markise und Südwestausrichtung
  - Staumöglichkeiten im Keller und Dachboden vorhanden
  - eigener Garagen- und Außenstellplatz
- Lage:                      ▪ ruhig gelegen in Bayreuth - Altstadt

**Preis:                      349.000,00 €**

Objekt Nr.: 31172

## Objektbeschreibung

Die großzügig geschnittene 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer wird durch einen eleganten Parkettboden veredelt. Büro, Schlaf- und Kinderzimmer geben Raum für moderne Wohnideen. Zwei Tageslichtbäder sorgen für außergewöhnlichen Komfort. Die Einbauküche passt harmonisch in das Gesamtbild. Die Wohnung verfügt über zwei nach Südwesten ausgerichtete Balkone. Ausreichende Staumöglichkeiten sind im Keller und im Dachboden vorhanden. Eine Einzelgarage sowie ein Außenstellplatz gehören zum Objekt. Die Wohnung ist nicht bewohnt und zeitnah verfügbar.

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 335,00 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten: ca. 58,00 €

Rücklagen: ca. 76,00 €

Das Hausgeld der Wohnung beträgt gesamt ca. 469,00 €

(Stand Wirtschaftsplan 2024)

## Lage

Das Objekt liegt im bekannten Stadtteil Altstadt mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe. Der Kindergarten, die Altstadtschule sowie die Realschule R2 und die Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen. Mit dem Fahrrad oder dem Bus gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt und zur Universität.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR

Brandenburger Straße 49

95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

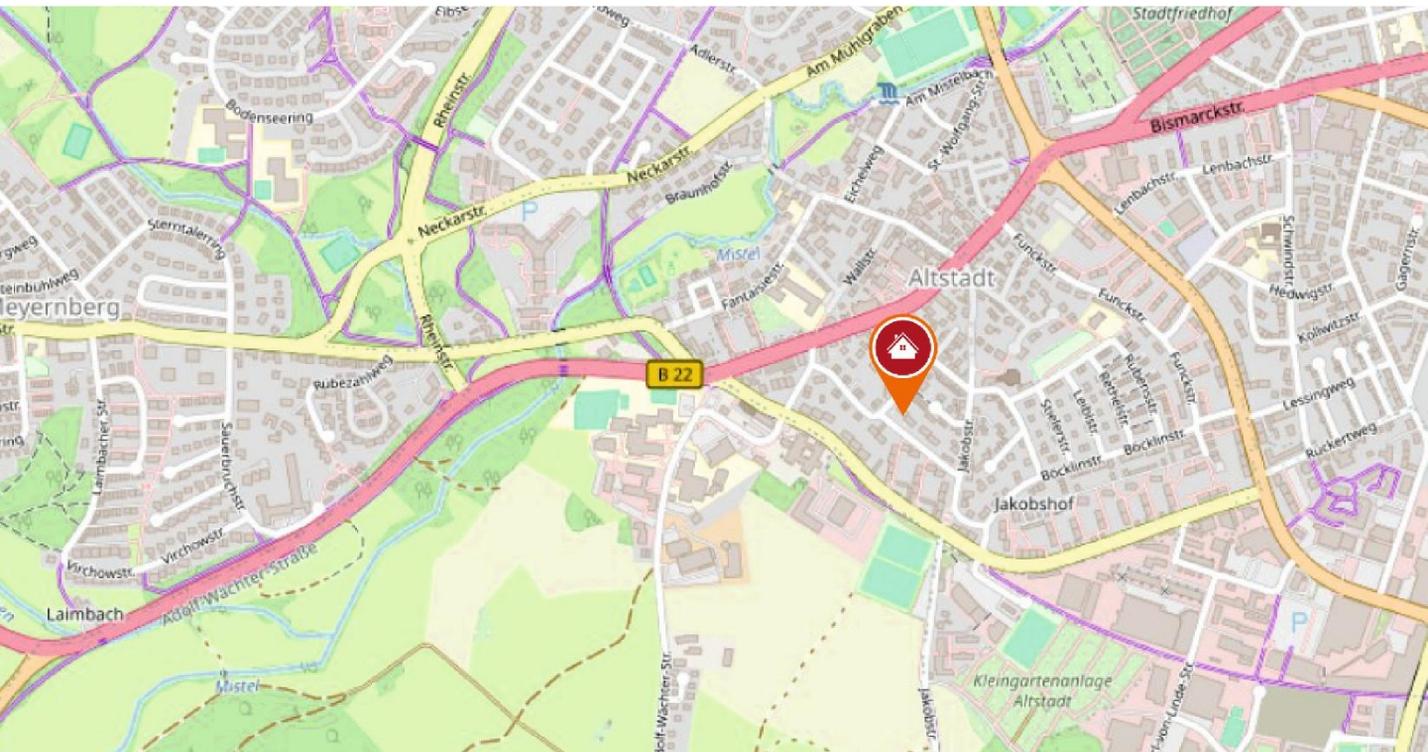
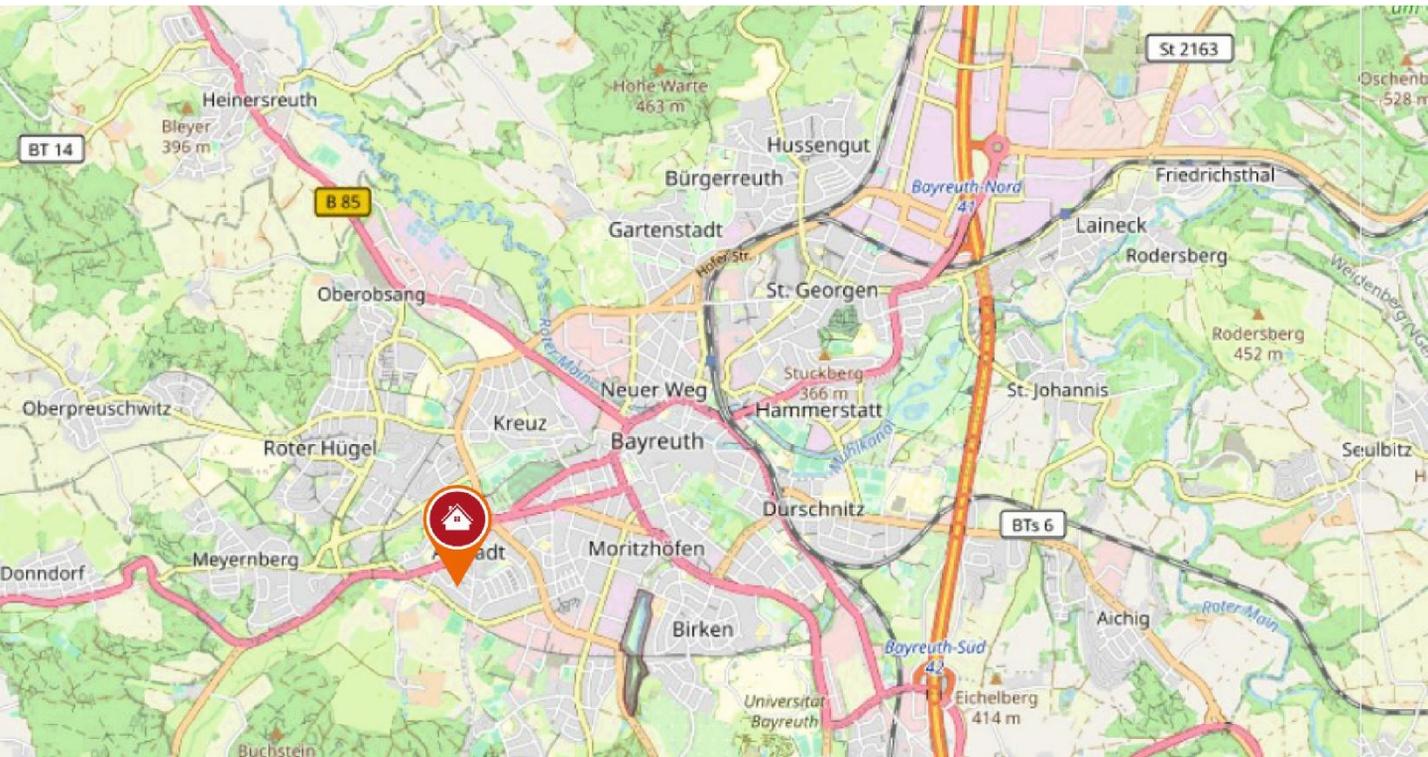
[brendel@winklerundbrendel.de](mailto:brendel@winklerundbrendel.de)

## Objektanschrift

Buchsteinweg 9

95447 Bayreuth

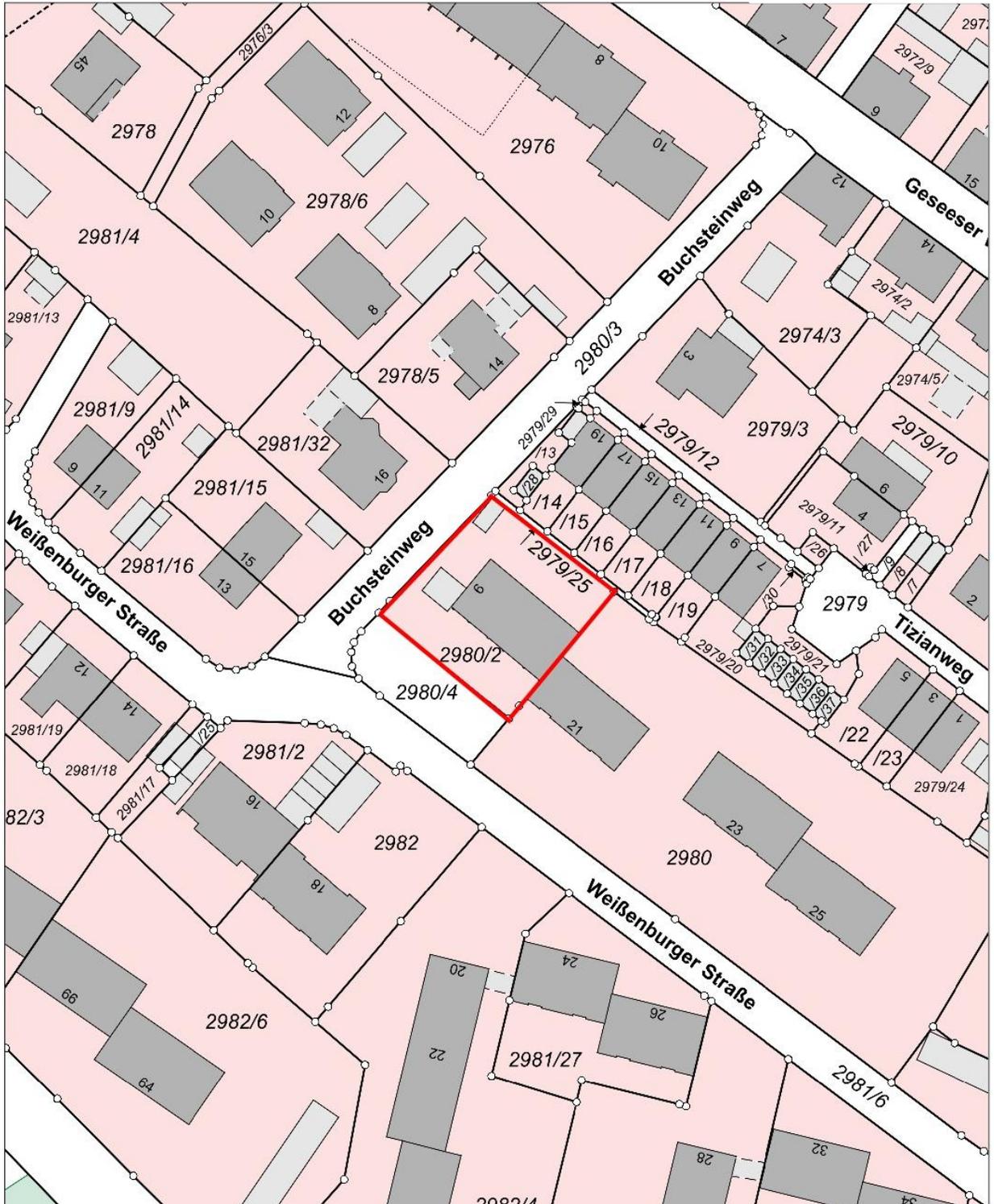
Jörg Brendel      0171/4611222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

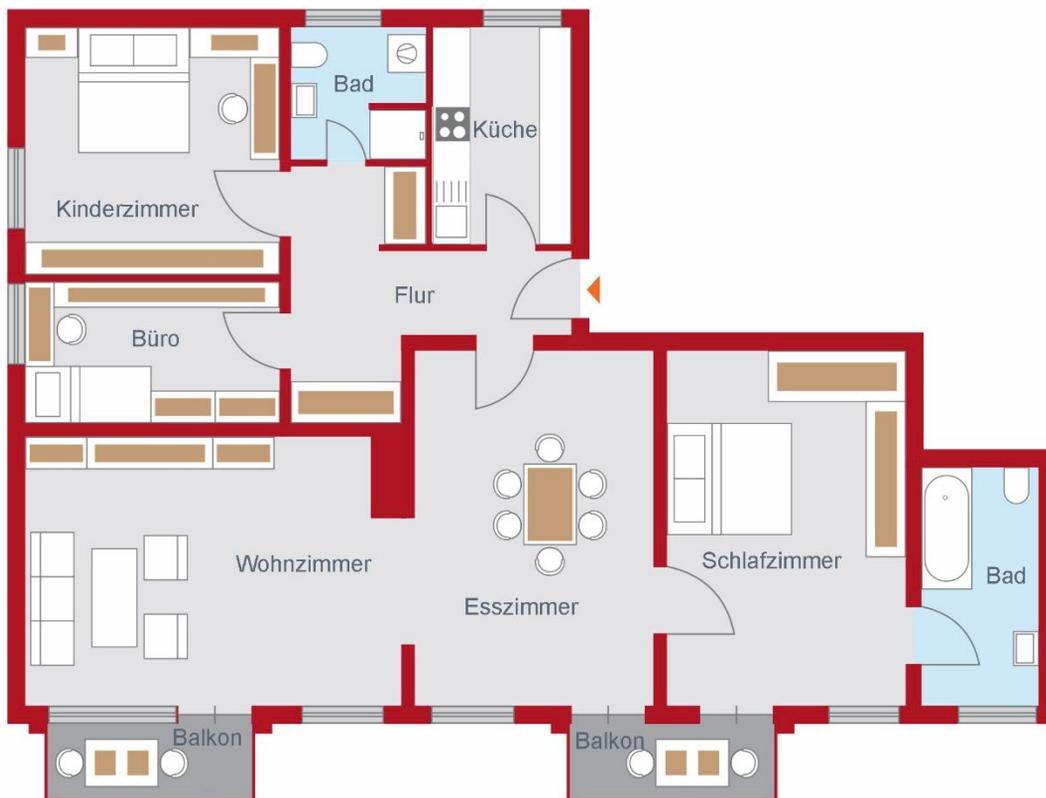
Flurstück: 2980/2  
Gemarkung: Bayreuth

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 1. OG

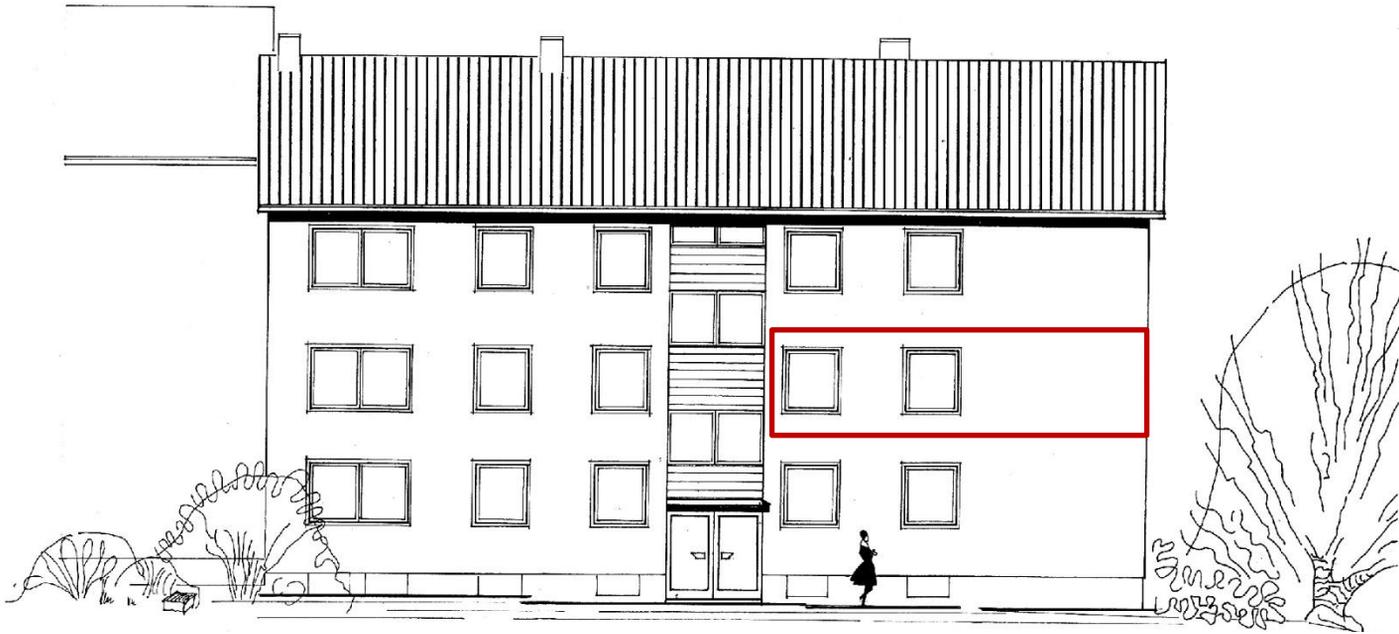


### Wohnfläche 1. OG, ca.:

Wohnzimmer	23,70	m <sup>2</sup>
Esszimmer	21,28	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	23,42	m <sup>2</sup>
Bad (Schlafzimmer)	6,37	m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	15,68	m <sup>2</sup>
Büro	9,06	m <sup>2</sup>
Bad	4,29	m <sup>2</sup>
Küche	7,65	m <sup>2</sup>
Flur	10,28	m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,04	m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	2,04	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>125,81</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Ansicht Nord



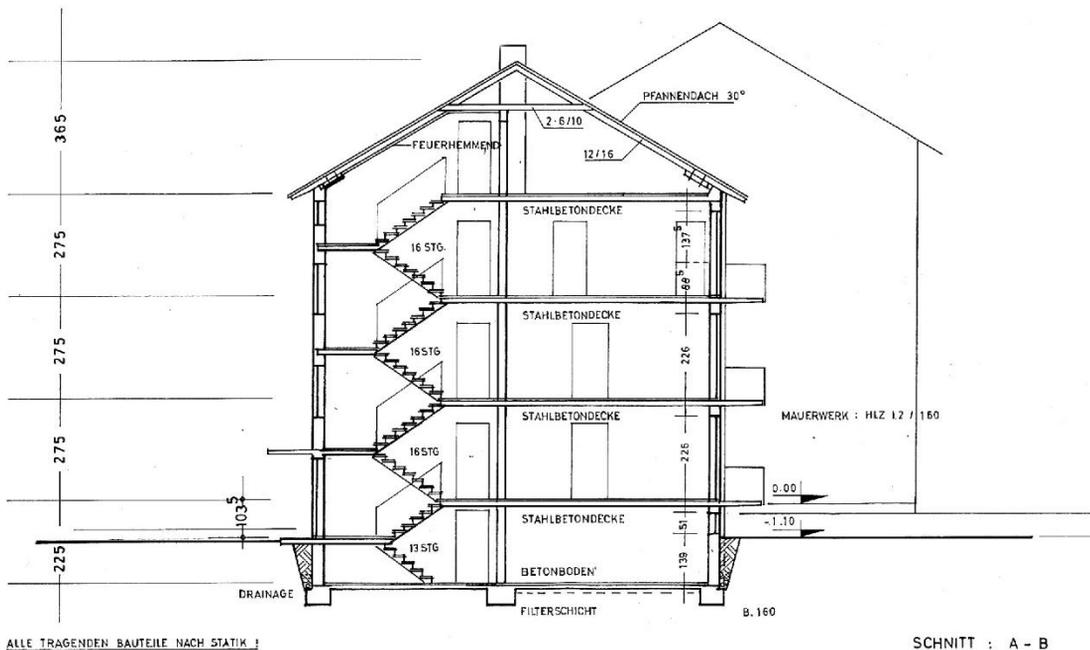
## Ansicht Süd



## Ansicht West



## Schnitt





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Esszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Büro



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur



Flur



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche



Bad (Schlafzimmer)



Bad (Schlafzimmer)



Balkon 1



Balkon 2



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garage und Stellplatz

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

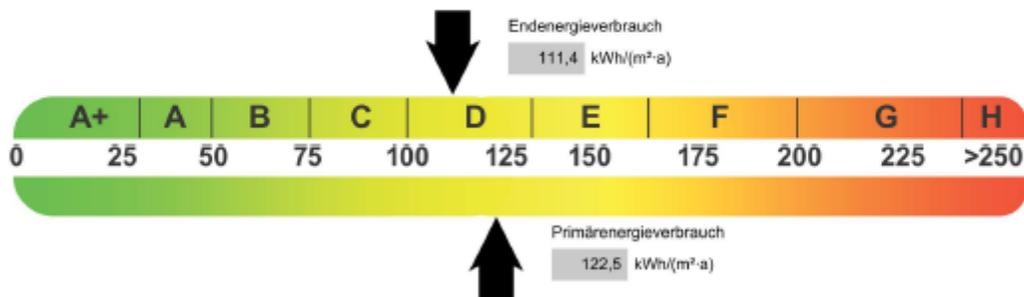
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002042250  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Energieverbrauch dieses Gebäudes

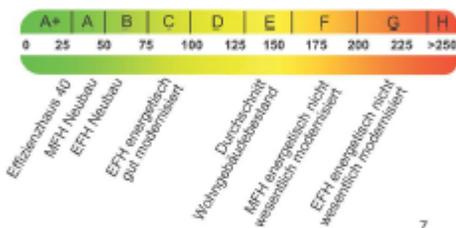
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

111,40 kWh/(m²-a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.2017	12.2017	Öl	1.1	87060	15670,8	71389,2	0,95
01.2016	12.2016	Öl	1.1	75690	13624,2	62065,8	0,95
01.2015	12.2015	Öl	1.1	87490	15748,2	71741,8	0,97

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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

## 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: 25.04.2025