



**2,5-Zi-ETW mit Balkon in der obersten Etage in Bayreuth – Neue Heimat**

- Baujahr:                   ▪ ca. 1966
- Verbrauchsausweis:     ▪ 121,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), D, Heizöl (Bj. 2000)
- Wohnfläche:             ▪ ca. 79 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:                ▪ geschmackvolles Wohnzimmer mit Essbereich (Parkett)  
▪ ruhiger Balkon mit Südausrichtung  
▪ Schlafzimmer mit Einbauschränken  
▪ inkl. moderner und hochwertiger Einbauküche  
▪ helles Tageslichtbad mit Wanne, WC, Waschbecken,  
Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss  
▪ Flur mit praktischen Einbauschränken  
▪ gemütliches Büro mit viel Tageslicht  
▪ Aufzug vorhanden (Zwischenetagen)
- Lage:                      ▪ angenehmes Wohngebiet mit zentraler Lage,  
Innenstadt nur wenige Fußminuten entfernt

**Preis:                      215.000,00 €**

Objekt Nr.: 31173

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 8. und somit obersten Etage. Auf etwa 79 m<sup>2</sup> bietet sie ein liebevoll gestaltetes Zuhause für Singles oder Pärchen. Das elegante Wohnzimmer mit Parkettboden und gemütlichem Essbereich ist der perfekte Ort, um eine schöne Zeit mit Familie und Freunden zu genießen. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet. Hier kann man entspannte Stunden im Sonnenschein verbringen und den Tag in aller Ruhe ausklingen lassen. Das Schlafzimmer ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet und sorgt für ausreichend Stauraum. Die moderne, hochwertige Einbauküche macht das Kochen zum Vergnügen und ist ideal für kulinarische Entdeckungen. Badewanne, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie ein Waschmaschinenanschluss gehören zur Ausstattung des zeitlos gefliesten Tageslichtbadezimmers. Im Flur finden sich ebenfalls praktische Einbauschränke. Ein gemütliches Büro mit viel Tageslicht schafft die ideale Arbeitsatmosphäre für Homeoffice oder kreative Projekte. Ein modernisierter Aufzug ist vorhanden. Zur Wohnung gehört noch ein eigenes Kellerabteil. Gemeinschaftliche Trockenräume stehen zur Verfügung.

Umlagefähige Nebenkosten: ca. 352,20 €

Nicht umlagefähige Nebenkosten: ca. 22,80 €

Rücklagen: ca. 111,00 €

Das Hausgeld der Wohnung beträgt gesamt ca. 486,00 €

(Stand Wirtschaftsplan 2024)

## Lage

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale Lage in der Innenstadt und ist eingebettet in ein ruhiges und angenehmes Wohngebiet. Nur 7 Minuten Fußweg trennen Sie vom lebendigen Puls der Innenstadt. Im direkten Umfeld findet man alles, was das Herz begehrt: einen Kindergarten, eine Schule, einen Bäcker, einen Metzger sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR

Brandenburger Straße 49

95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

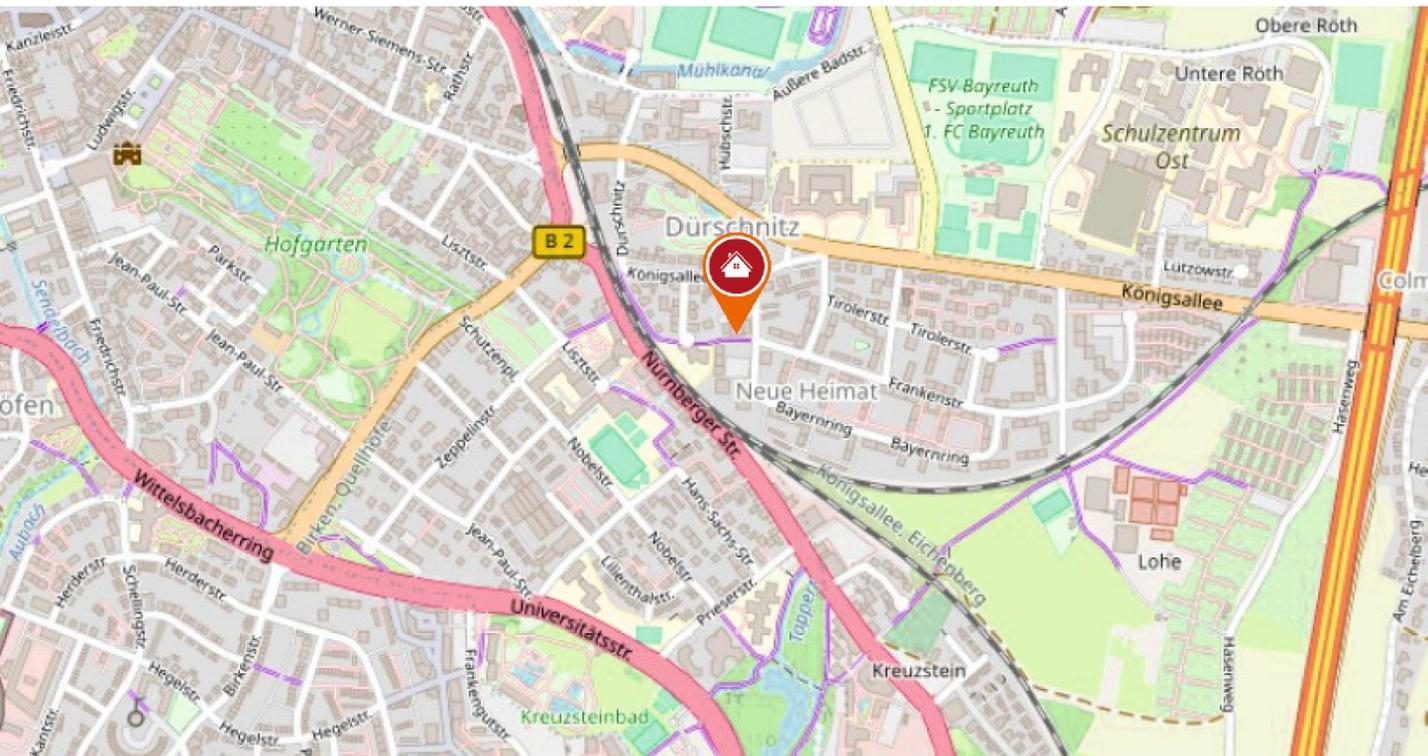
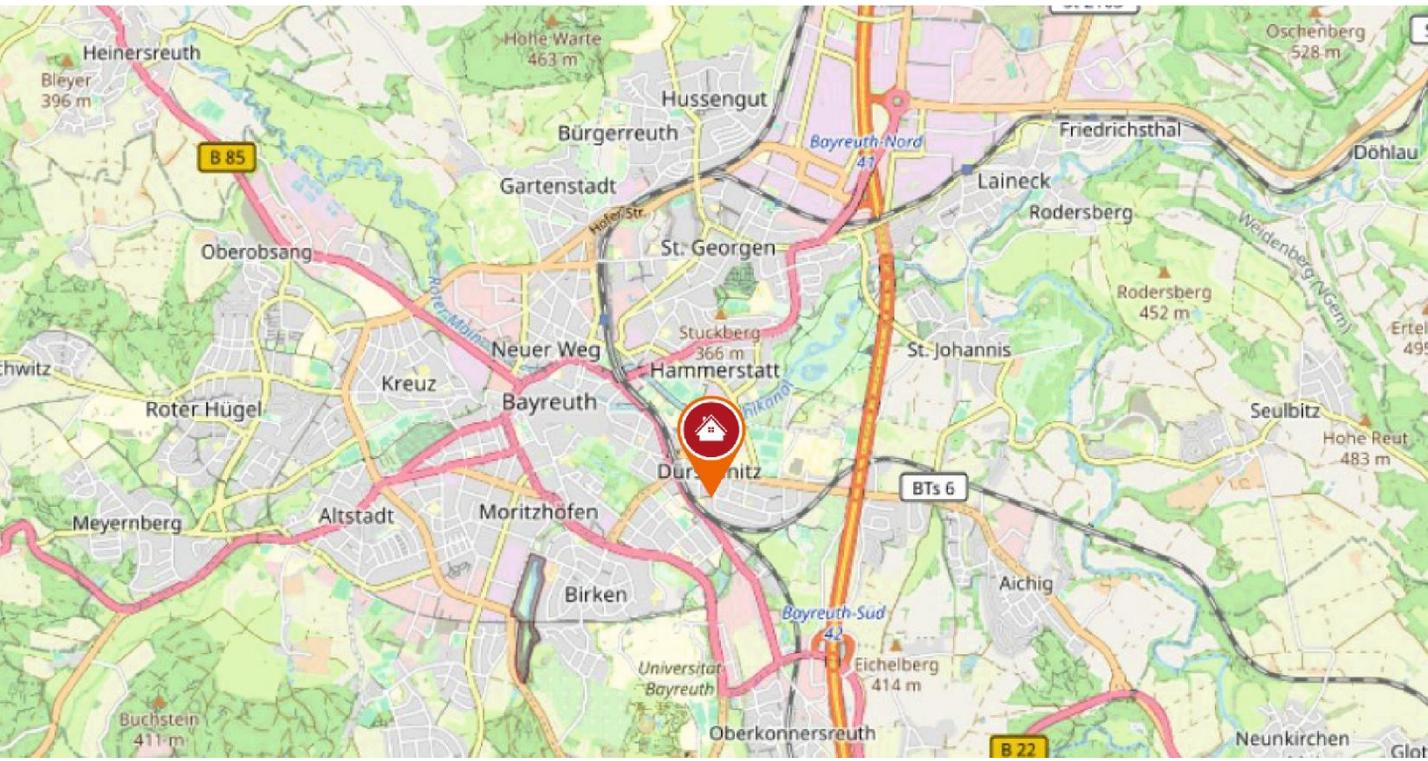
[brendel@winklerundbrendel.de](mailto:brendel@winklerundbrendel.de)

## Objektanschrift

Bayernring 2B

95448 Bayreuth

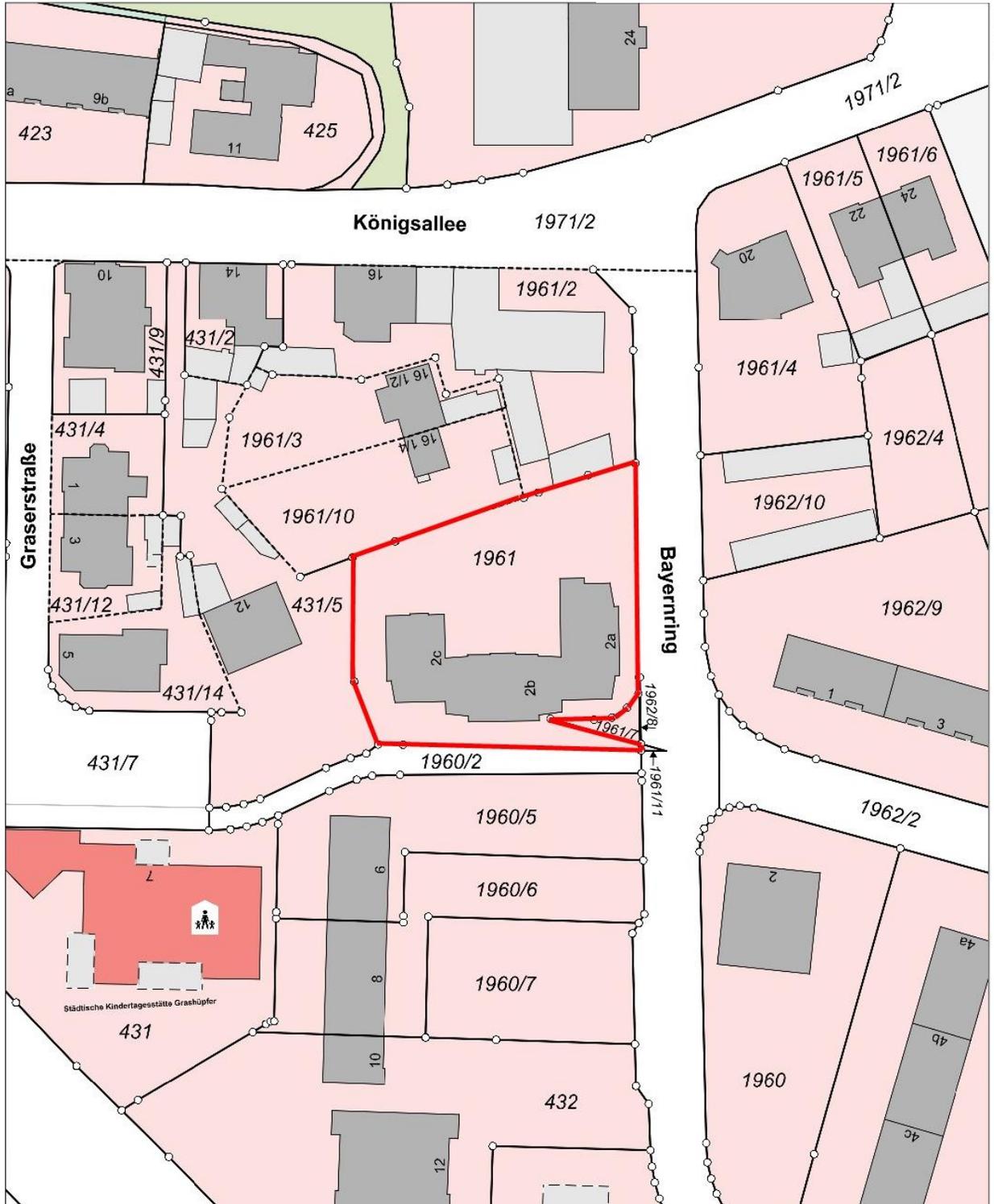
Jörg Brendel      0171/4611222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

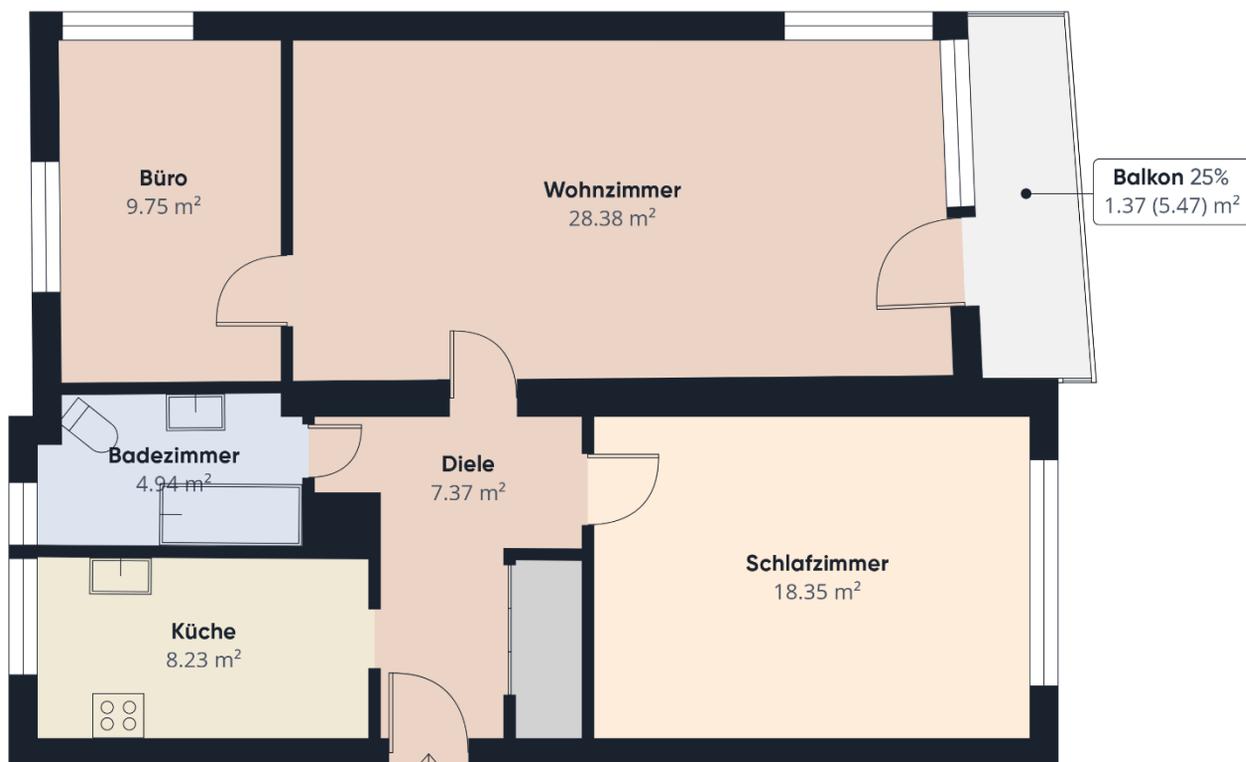
Flurstück: 1961  
Gemarkung: Bayreuth

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 8. OG



### Wohnfläche 8. OG, ca.:

Wohnzimmer	28,38	m <sup>2</sup>
Küche	8,23	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	18,35	m <sup>2</sup>
Büro	9,75	m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,94	m <sup>2</sup>
Flur	7,37	m <sup>2</sup>
Balkon (25 %)	1,37	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>79,95</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Der Grundriss sowie die Wohnflächenberechnung wurden anhand des Programms Giraffe360 erstellen. Abweichungen können vorliegen. Laut Jahresabrechnung hat die Wohnung eine Wohnfläche von 79,00 m<sup>2</sup>. Angaben ohne Gewähr.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Büro



Balkon



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Küche



Flur



Flur



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

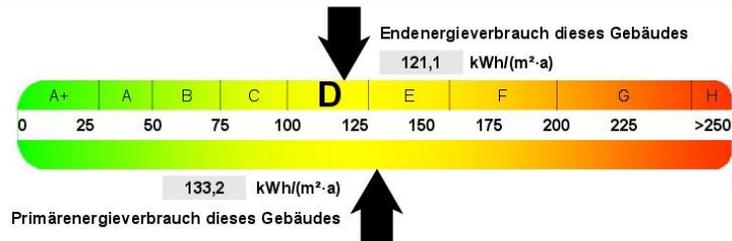
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002009953

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

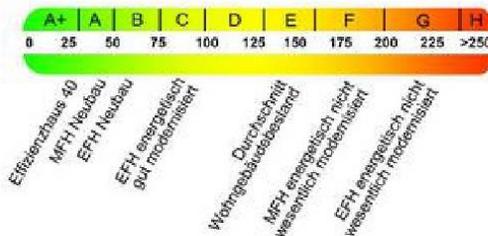
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	684423	137824	546599	0,99

## 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 ( $A_{N}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<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: 14.05.2025