



- Baujahr: ▪ ca. 1961
- Bedarfsausweis: ▪ 193,8 kWh/(m²*a), F, Warmluftheizung mit Öl, Bj. 2001
- Grundstücksgröße: ▪ 612 m²
- Wohnfläche: ▪ ca. 132 m²
- Sonstiges: ▪ EG: helles Wohnzimmer mit Essbereich sowie Gäste-WC, Küche und Terrasse
- OG: drei Schlafzimmer, Bad und Balkon
- ausgebauten Dachgeschoss (bedingte Wohnraumhöhe)
- Keller mit separatem Ausgang
- pflegeleicht angelegter Garten mit Gartenhaus
- zwei Einzelgaragen
- Modernisierungsarbeiten sind ratsam
- Lage: ▪ zentral gelegen in Bayreuth – Hammerstadt

Preis: 349.000,00 €

Objekt Nr.: 32296

Objektbeschreibung

Auf etwa 132 m² Wohnfläche stellt die Doppelhaushälfte einen gemütlichen Wohlfühlort dar. Das einladende Wohnzimmer mit Essbereich ist durch eine große Fensterfront mit dem Außenbereich verbunden. Die Küche ist praktisch eingerichtet und das Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Im Obergeschoss findet sich ein ruhiges Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschtisch. Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss bringt zusätzliche Wohnfläche. Es besteht aus einem Wohnraum mit Küche, einem Schlafzimmer und einem praktischen Abstellraum. Keller und Garten sind über eine zusätzliche Außentreppe miteinander verbunden. Der Garten besticht durch seinen vielfältigen Baumbestand. Zwei Einzelgaragen und der Vorhof sorgen für ausreichend Stellplätze. Kleinere Renovierungsarbeiten werden empfohlen.

Lage

Ganz in der Nähe sind die Wilhelminenauen, das ehemalige Landesgartenschau Gelände mit hohem Freizeitangebot. Die zentrale Lage zur Innenstadt und zu den Autobahnauffahrten zeichnen den Standort mehrfach aus. Einige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Zu den umliegenden Schulen und der Universität kann man bequem mit dem Fahrrad oder mit dem Bus gelangen.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

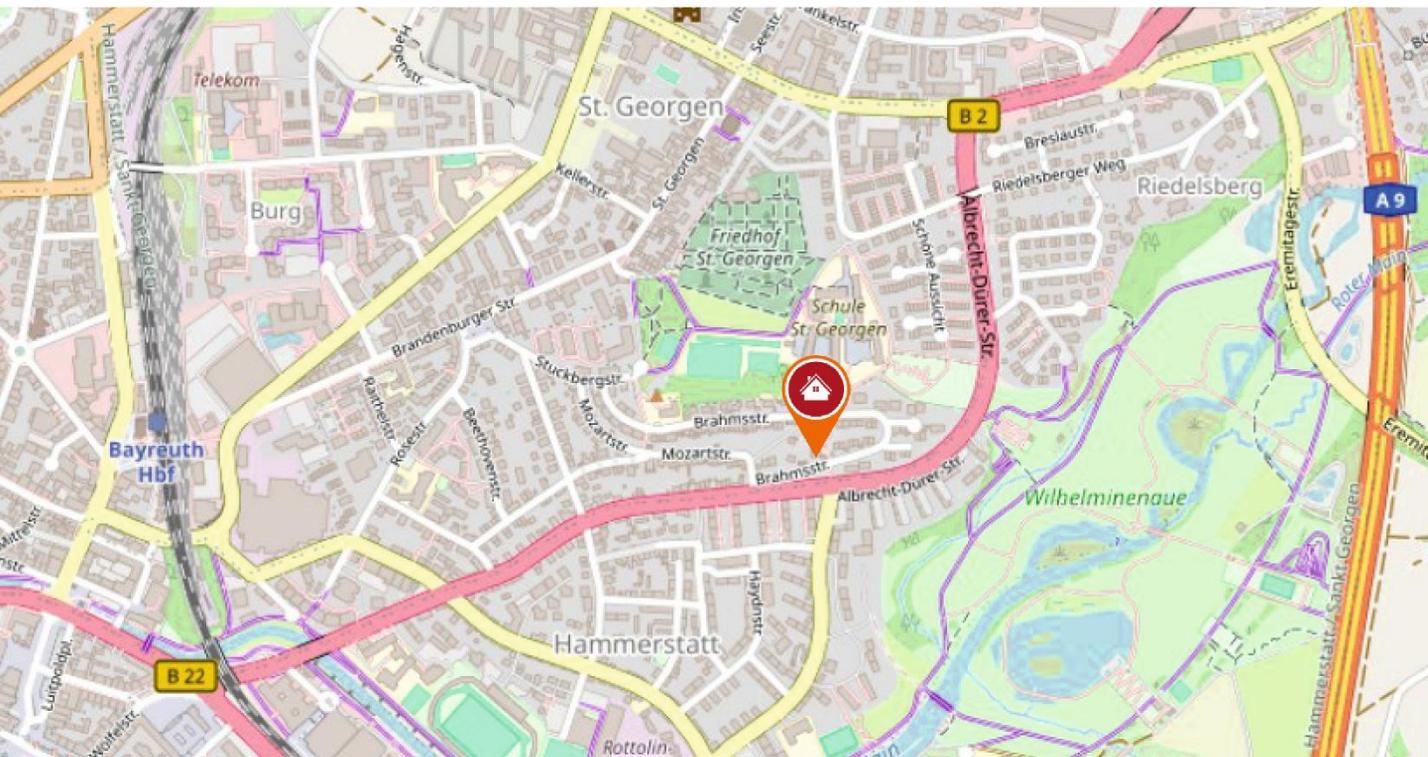
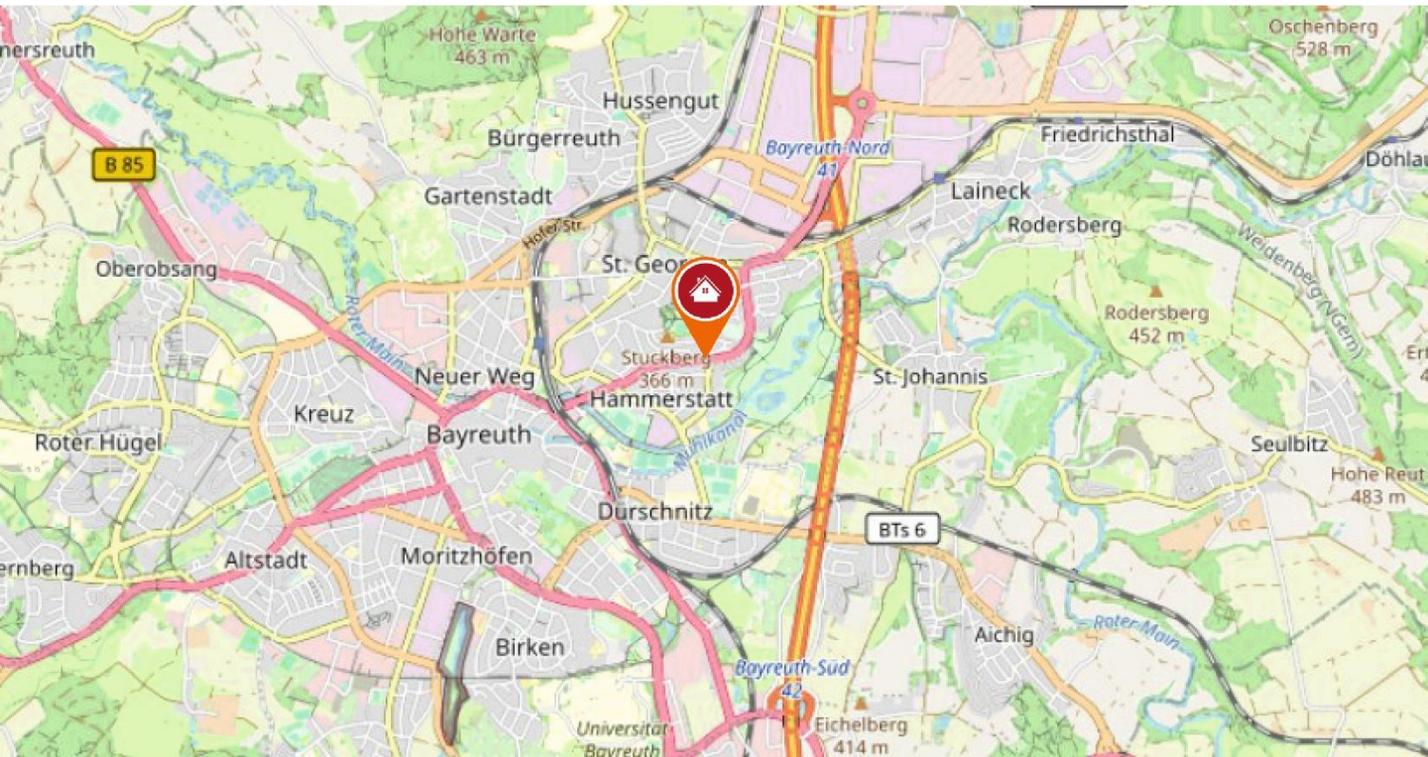
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Jörg Brendel 0171/4611222

Objektanschrift

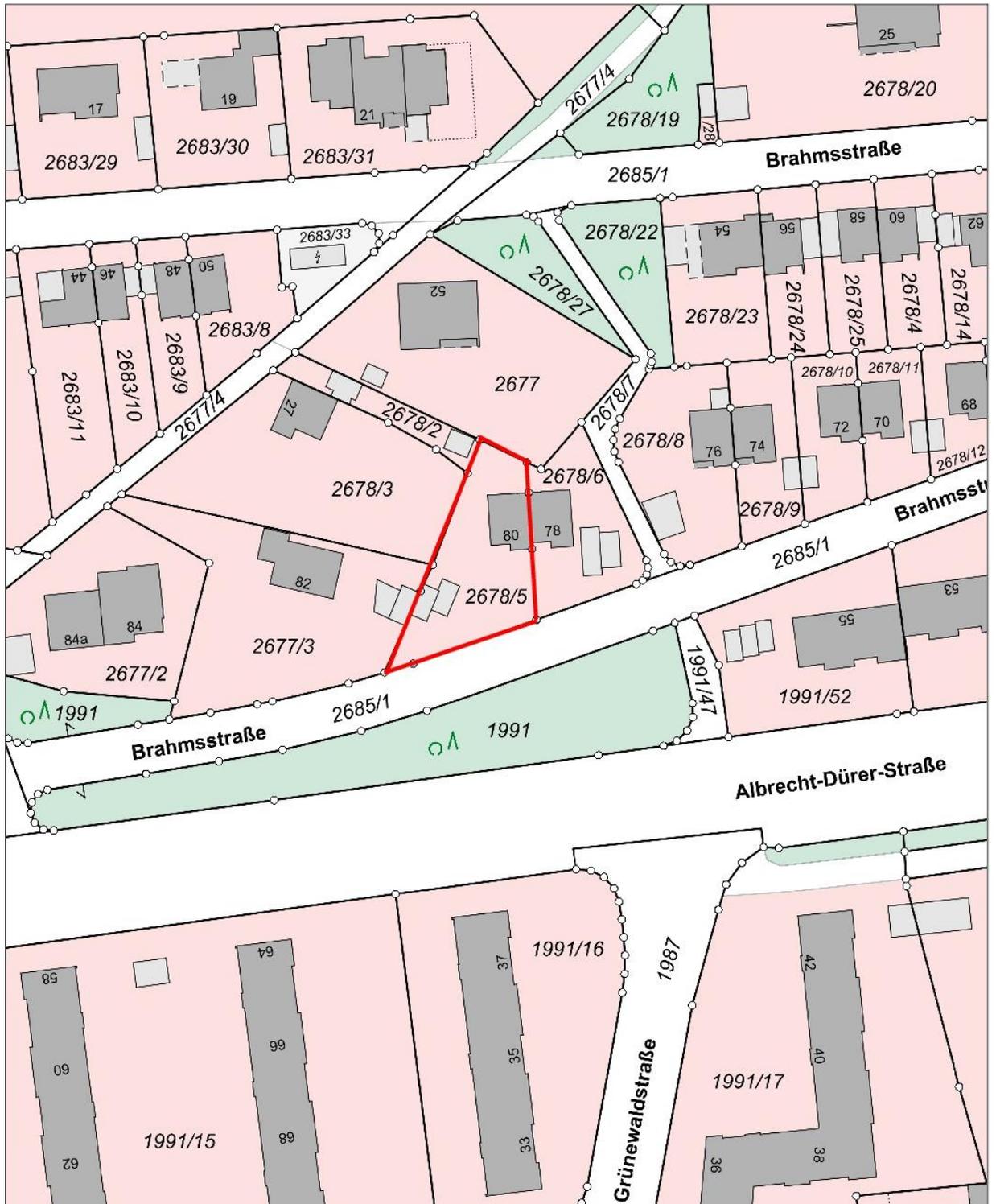
Brahmstraße 80
95448 Bayreuth



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 2678/5
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Bayreuth
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken



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

Grundriss EG



Wohnfläche EG, ca.:		
Wohnzimmer	26,58	m ²
Küche	14,11	m ²
Flur	6,52	m ²
Windfang	2,76	m ²
WC	1,78	m ²
Terrasse (50 %)	6,23	m ²
- Putz (3 %).		
Summe	56,24	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

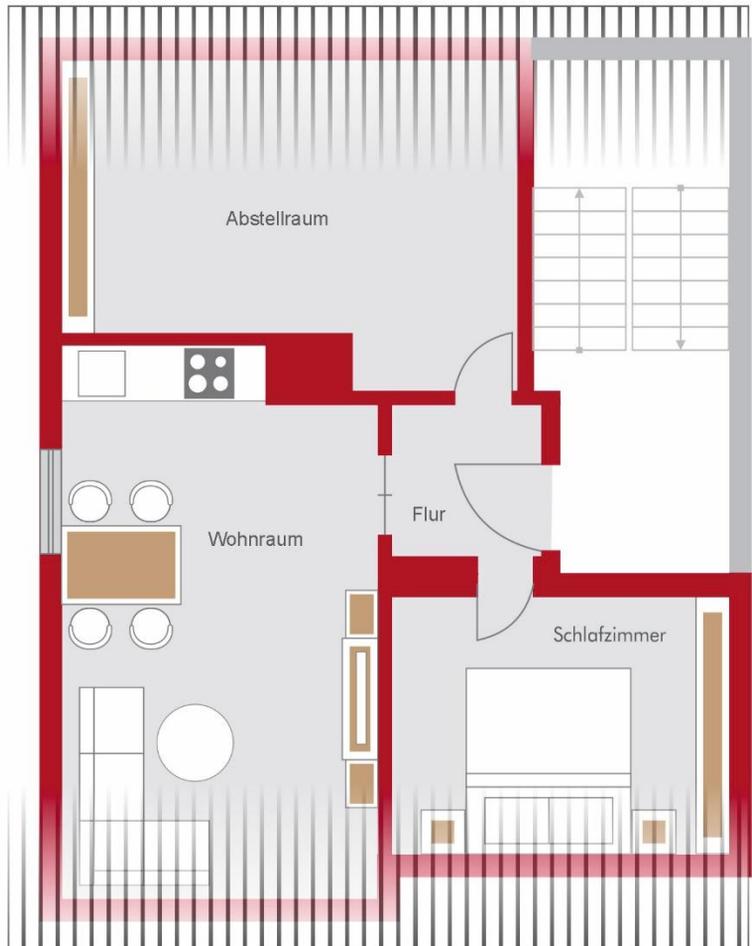
Grundriss OG



Wohnfläche OG, ca.:		
Eltern	15,18	m ²
Kinder 1	11,02	m ²
Kinder 2	14,36	m ²
Bad	4,64	m ²
Flur	7,92	m ²
Balkon (50 %)	2,75	m ²
- Putz (3 %)		
Summe	54,19	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG



Wohnfläche DG, ca.:

Wohnraum	13,58	m ²
Schlafzimmer	5,90	m ²
Flur	2,37	m ²
Summe	21,85	m²

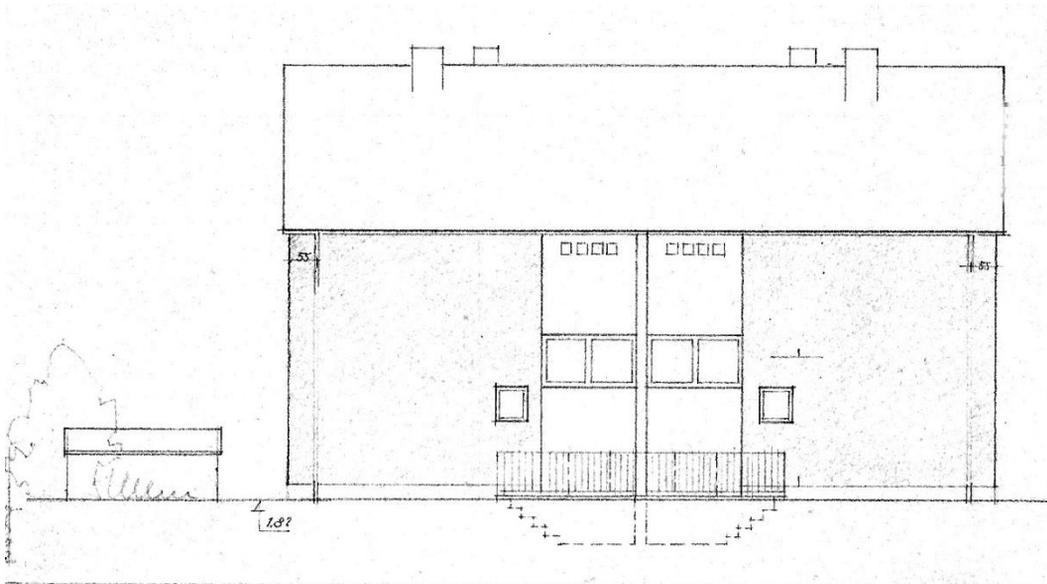
Der Grundriss sowie die Wohnflächenberechnung wurden anhand des Programms Giraffe360 erstellt. Es liegt nur eine bedingte Wohnraumhöhe vor. Abweichungen können vorliegen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

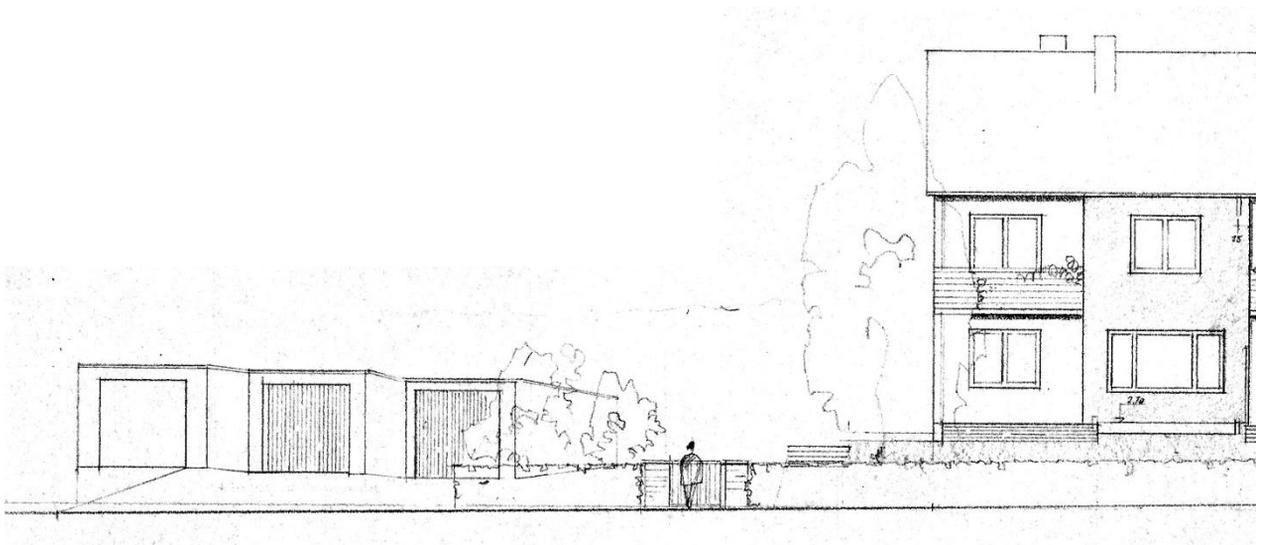


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

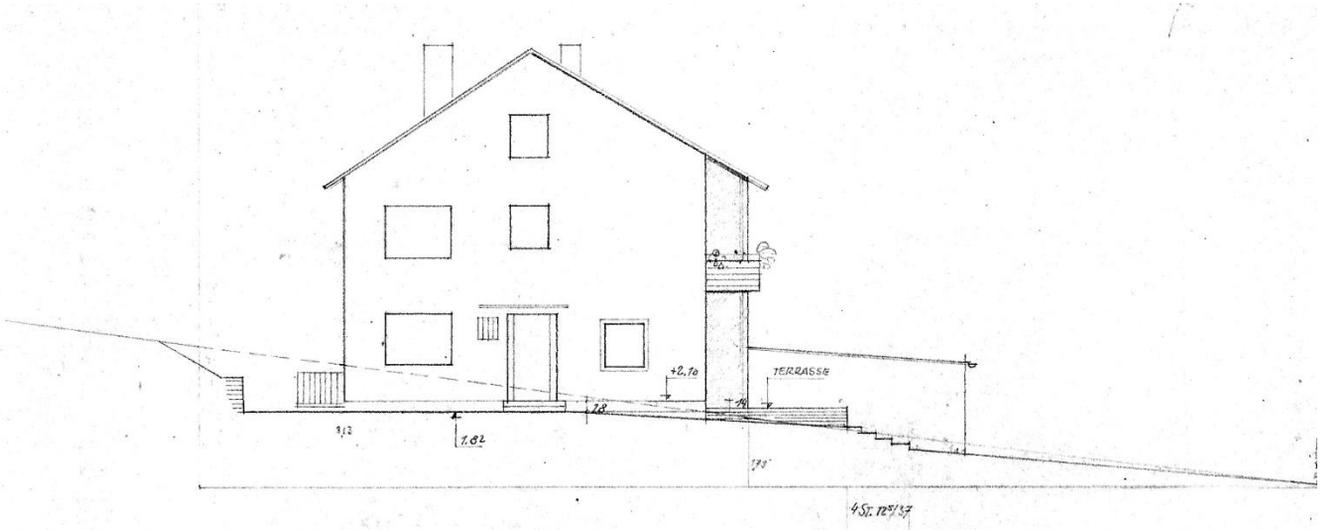
Ansicht Nord



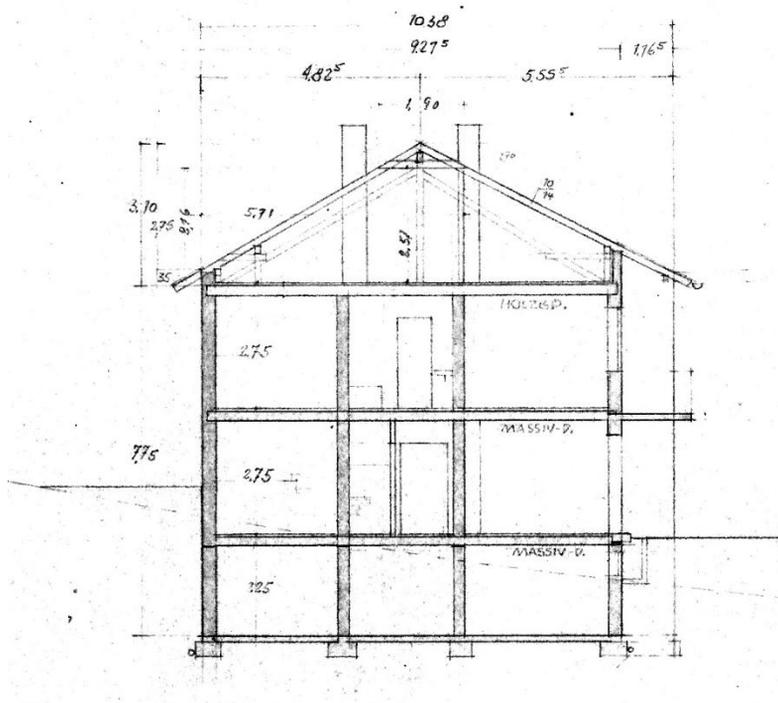
Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt





EG Wohnzimmer



EG Terrasse



EG Küche



EG Flur



EG Eingangsbereich



EG WC



OG Schlafen



OG Kinder 1



OG Kinder 2



OG Balkon



OG Bad



OG Bad



OG Flur



OG Flur



DG Wohnraum



DG Wohnraum



DG Schlafzimmer



DG Abstellraum



KG Keller



KG Keller



KG Keller



KG Keller



Außenansicht



Außenansicht Garagen



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

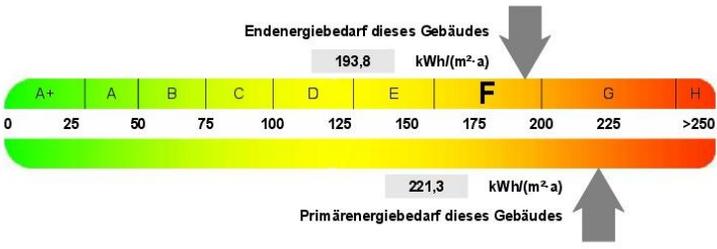
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005755341 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **63,0** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **193,8** kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **221,3** kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **221,3** kWh/(m²·a) Anforderungswert **111,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v¹
Ist-Wert **0,91** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 193,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

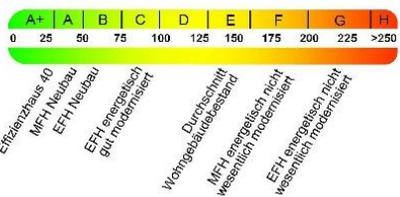
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe⁸			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
Summe⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



- Erfolgszuhause #0
- MFH, Neubau
- EFH, Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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

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: 13.06.2025