



Familientraum mit ländlicher Umgebung - Einfamilienhaus in Harsdorf

- Baujahr: ▪ ca. 1966 Objekt Nr.: 32297
- Bedarfsausweis: ▪ 216,1 kWh/(m²*a), G, Heizöl, Bj. 1991
- Grundstücksgröße: ▪ 2.697 m²
- Wohnfläche: ▪ ca. 133 m²
- Sonstiges: ▪ **aufteilbar in 3 Grundstücke: ca. 1.218 m² (Haus),
ca. 563 m² und ca. 663 m² (bebaubar mit
Einfamilienhäusern) sowie gepl. Zufahrt ca. 253 m²**
- EG: Wohn- und Esszimmer, Küche, Speise und WC
- OG: Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer,
Büro und Tageslichtbad
- inkl. moderner Einbauküche
- voll unterkellert, Massivbauweise
- Einzelgarage und Stellplätze auf dem Vorhof
- Lage: ▪ in Harsdorf mit guter Verkehrsanbindung an Bindlach

Preis: 319.000,00 € (275.000,00 € Haus
sowie 44.000,00 € für geplanten Baugrund/Zufahrt)

Objektbeschreibung

Das etwa 133 m² große Einfamilienhaus ist ideal für eine Familie geeignet und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen. Das Herzstück des Hauses bildet das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin, das durch eine elegante Schiebetür mit dem Esszimmer verbunden ist. Angrenzend an die moderne Einbauküche befindet sich eine praktische Speisekammer. Das Gäste-WC ist direkt neben dem Eingang angeordnet. Im Obergeschoss gibt es ein komfortables Schlafzimmer mit Balkon, zwei Kinderzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, WC und Waschtisch ausgestattet. Im Keller stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Stauraumgestaltung bereit. Das großzügige Grundstück mit etwa 2.697 m² Fläche bietet viel Platz zum Spielen, Toben und Entspannen. Im Garten ist ein Gartenhäuschen, ein Teich sowie ein Schuppen vorhanden. Für Parkmöglichkeiten ist neben der Einzelgarage auf dem Vorplatz ausreichend gesorgt. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizung muss altersbedingt ausgetauscht werden.

Das Grundstück mit 2.697 m² kann in drei Grundstücke aufgeteilt werden:

275.000,00 €: ca. 1.218 m² (Haus)

44.000,00 €: ca. 563 m² (mgl. Baugrundstück Einfamilienhaus)

ca. 663 m² (mgl. Baugrundstück Einfamilienhaus)

ca. 253 m² (geplante Zufahrt)

Lage

Umgeben von Hügeln, grünen Feldern und Wäldern bietet Harsdorf einen Ort für Naturliebhaber. Spazier- und Radwege in der Umgebung laden zu entspannenden Auszeiten ein. Der Trebgaster Badensee mit seinem Freizeitangebot ist nur 4 km entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte und eine Schule sind direkt in Bindlach. Die Innenstadt von Bayreuth erreicht man ebenfalls innerhalb weniger Autominuten.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

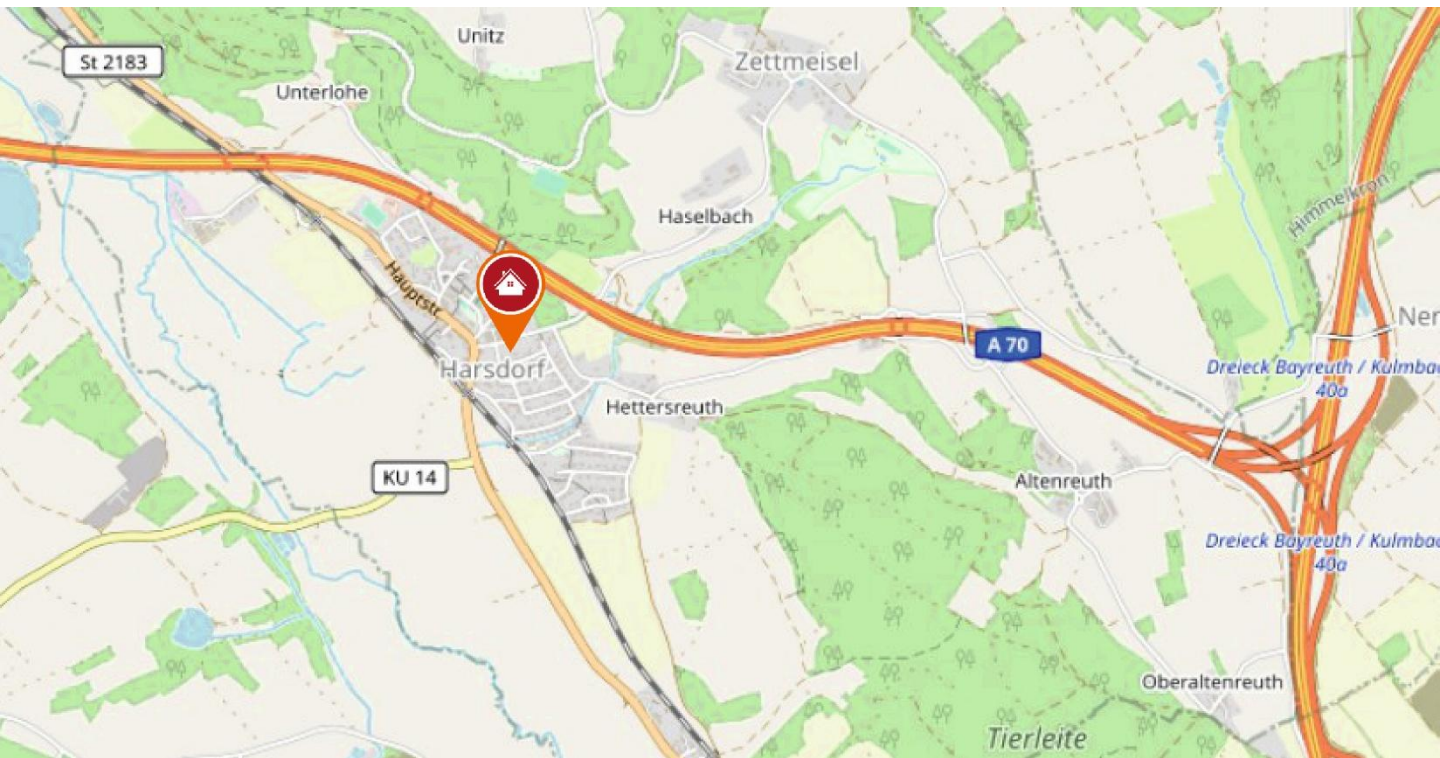
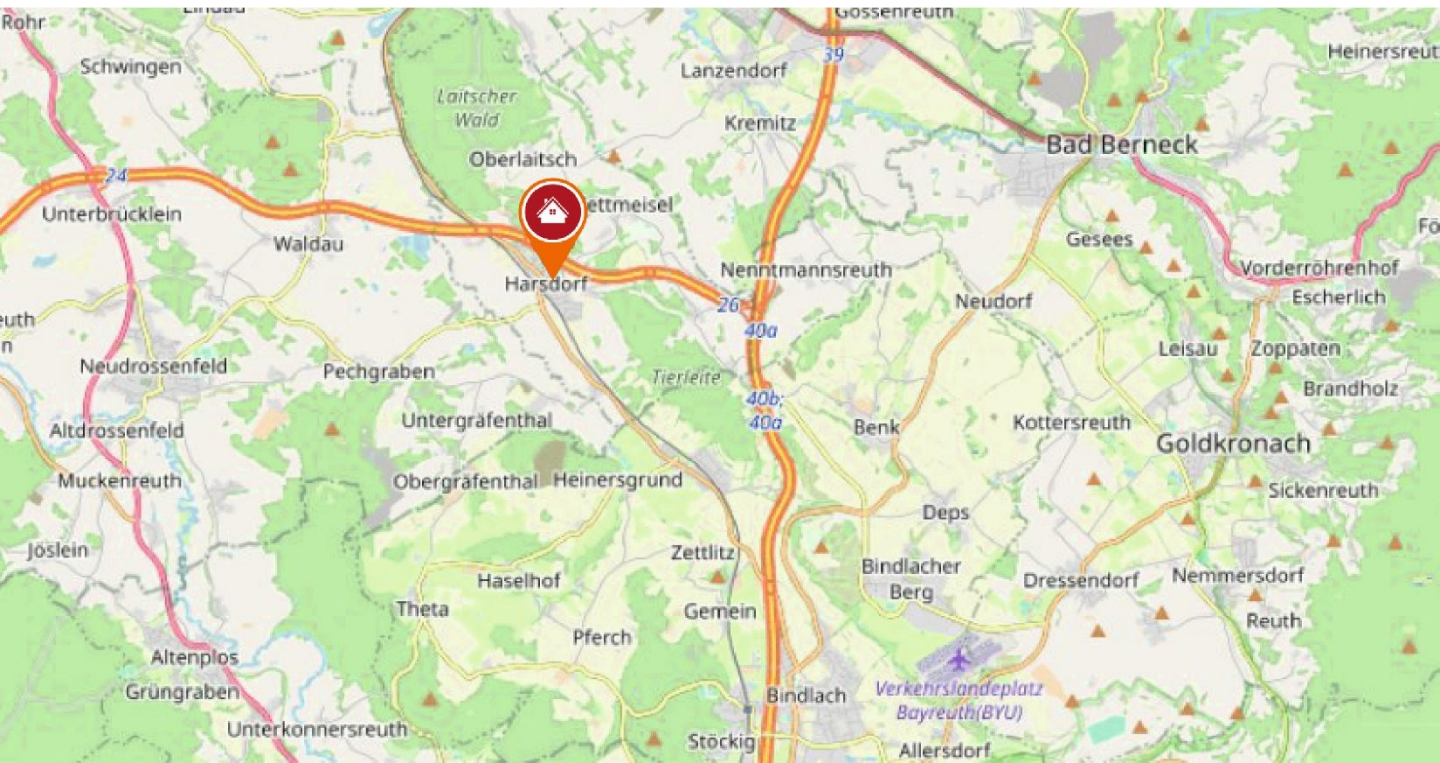
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Blumenstraße 1
95499 Harsdorf

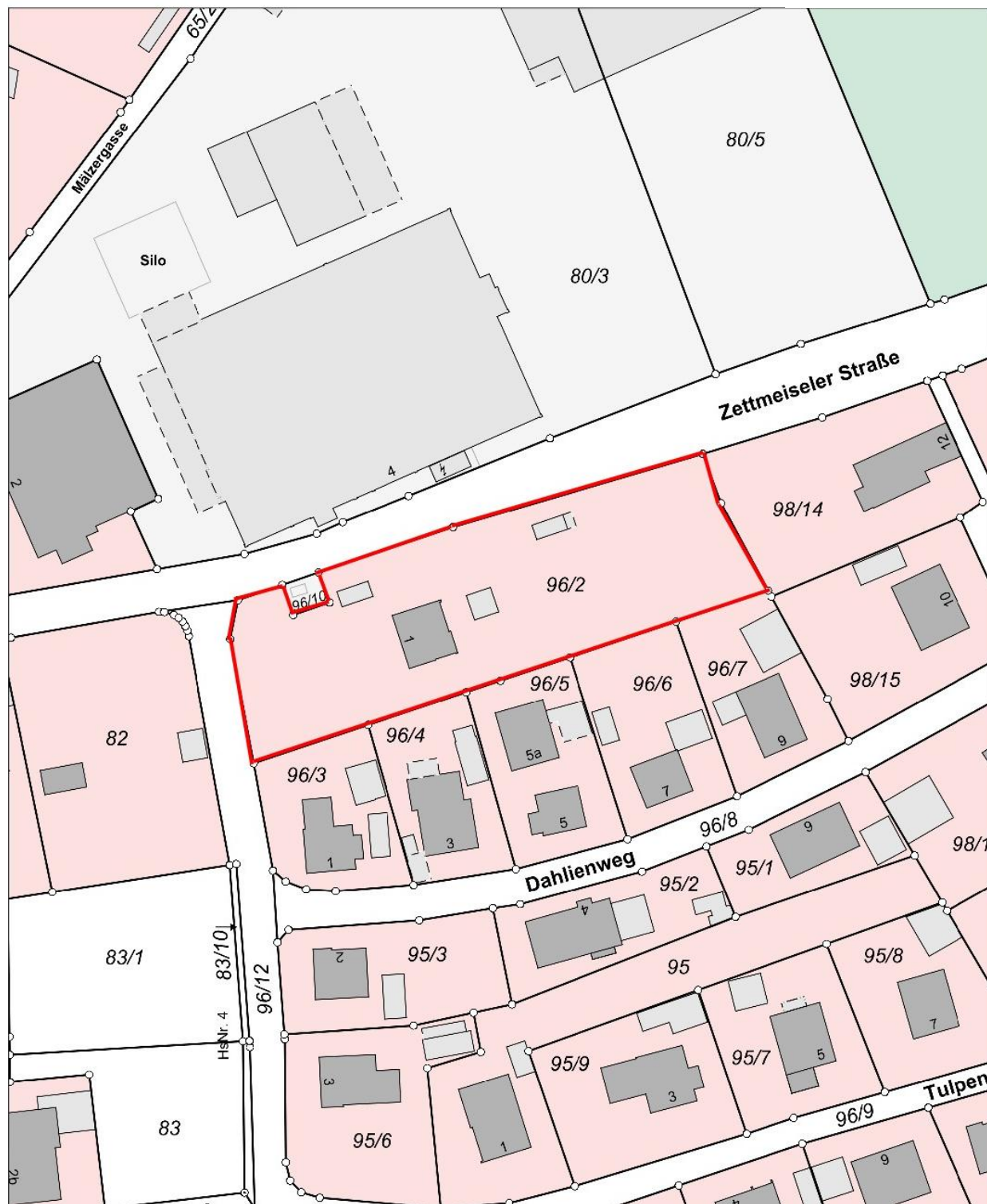
Jörg Brendel 0171/4611222



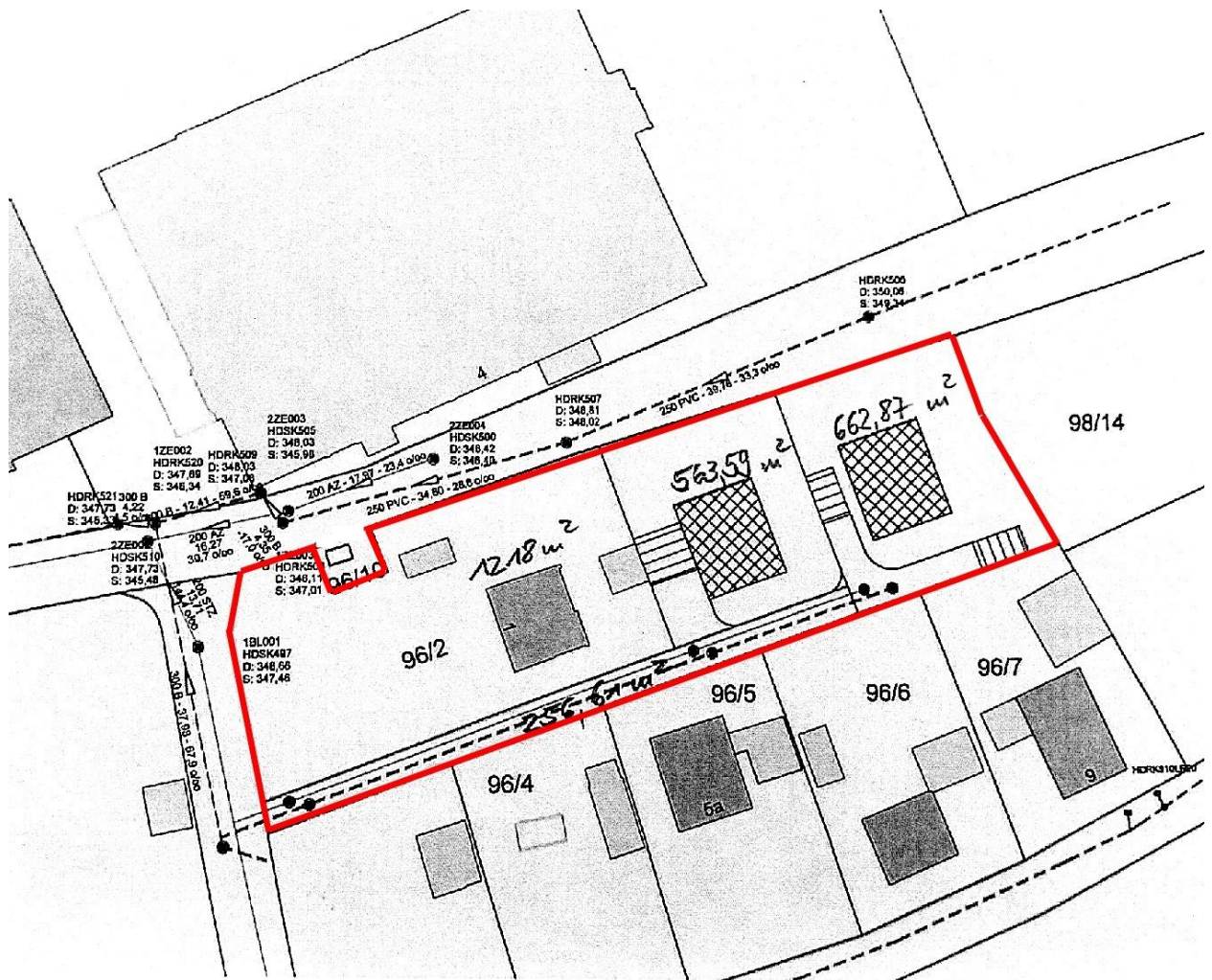
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 96/2 = 2.697 m²
Gemarkung: Harsdorf

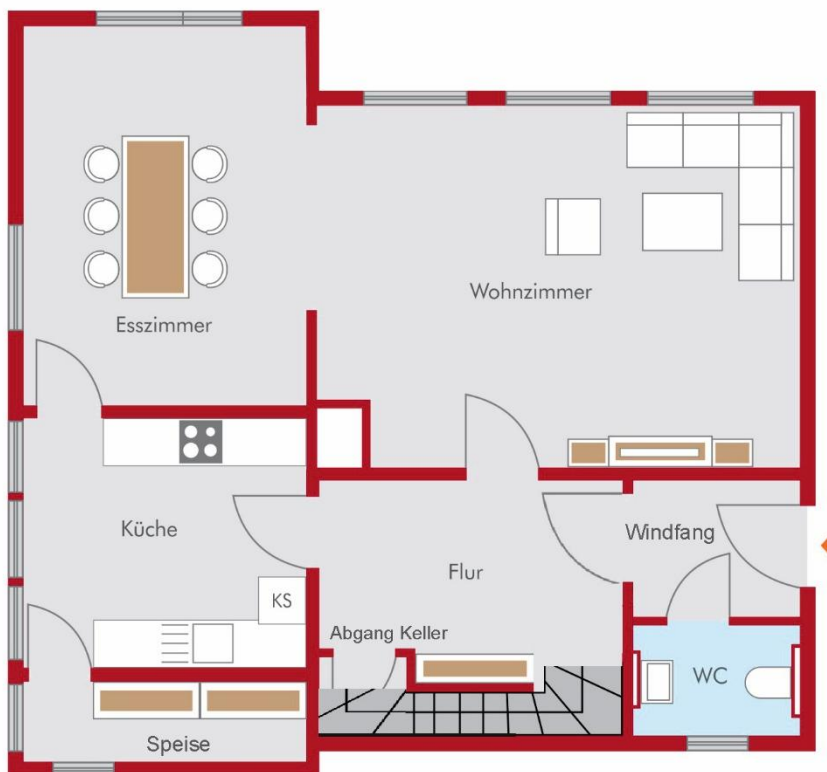
Gemeinde: Harsdorf
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Oberfranken



Mögliche Aufteilung des Grundstückes



Grundriss EG

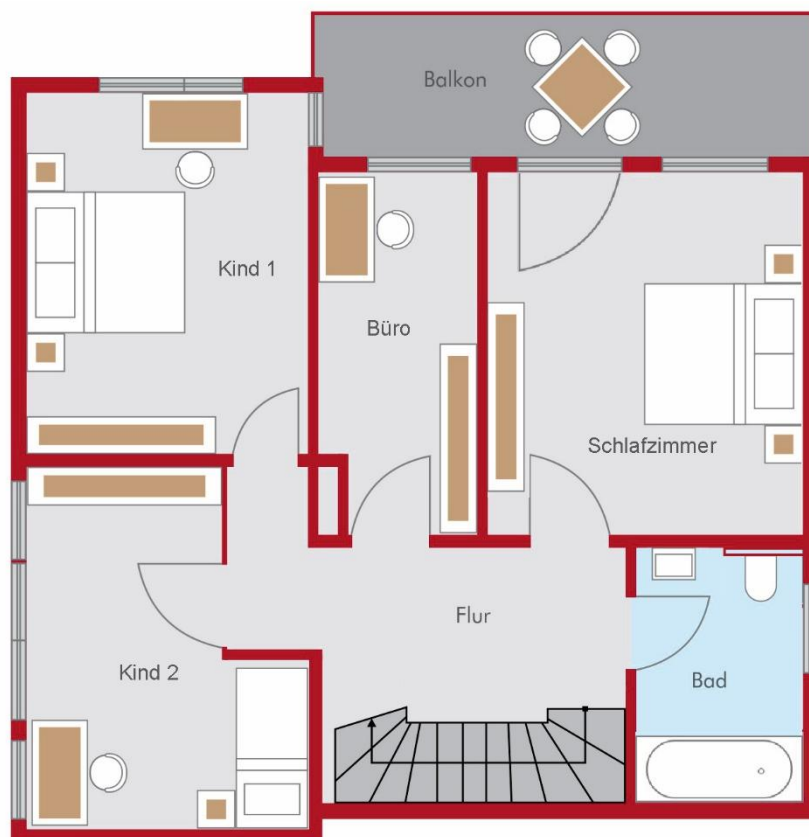


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnzimmer	23,55	m ²
Esszimmer	15,91	m ²
Küche	9,95	m ²
Speise	3,28	m ²
WC	2,34	m ²
Windfang	2,94	m ²
Flur	6,46	m ²
Summe	64,43	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG

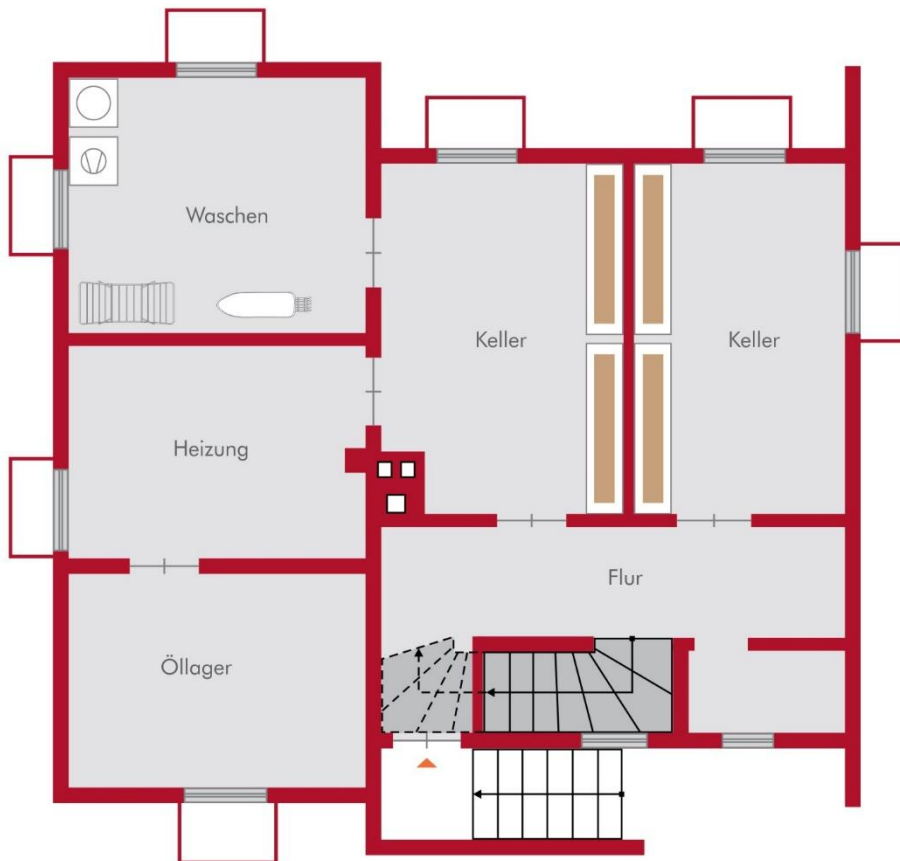


Wohnfläche OG, ca.:

Schlafzimmer	15,37	m ²
Büro	8,02	m ²
Kind 1	15,91	m ²
Kind 2	11,09	m ²
Bad	5,51	m ²
Flur	7,97	m ²
Balkon (50 %)	4,28	m ²
Summe	68,15	m²

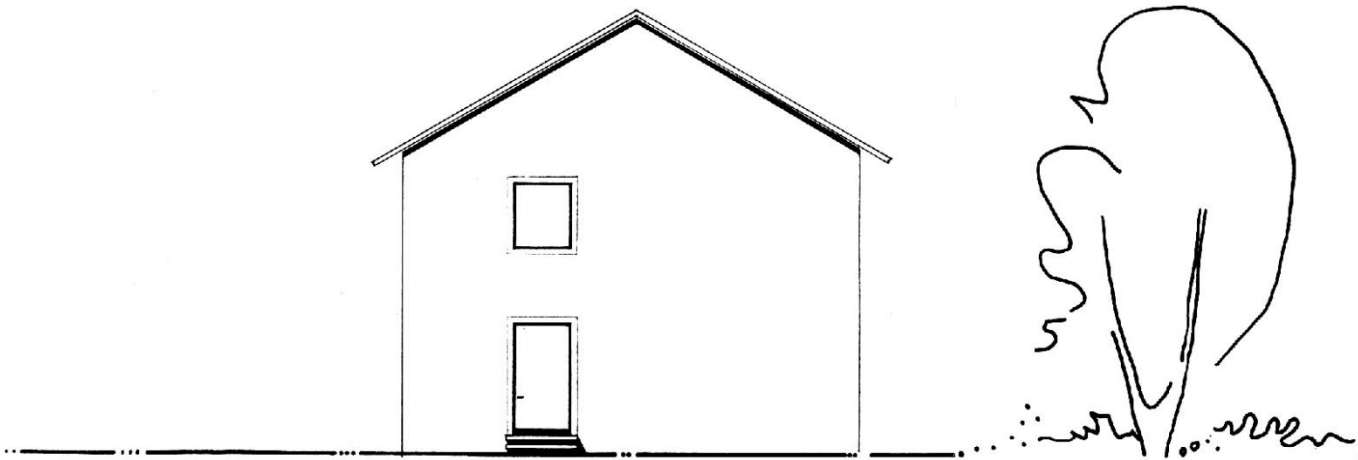
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

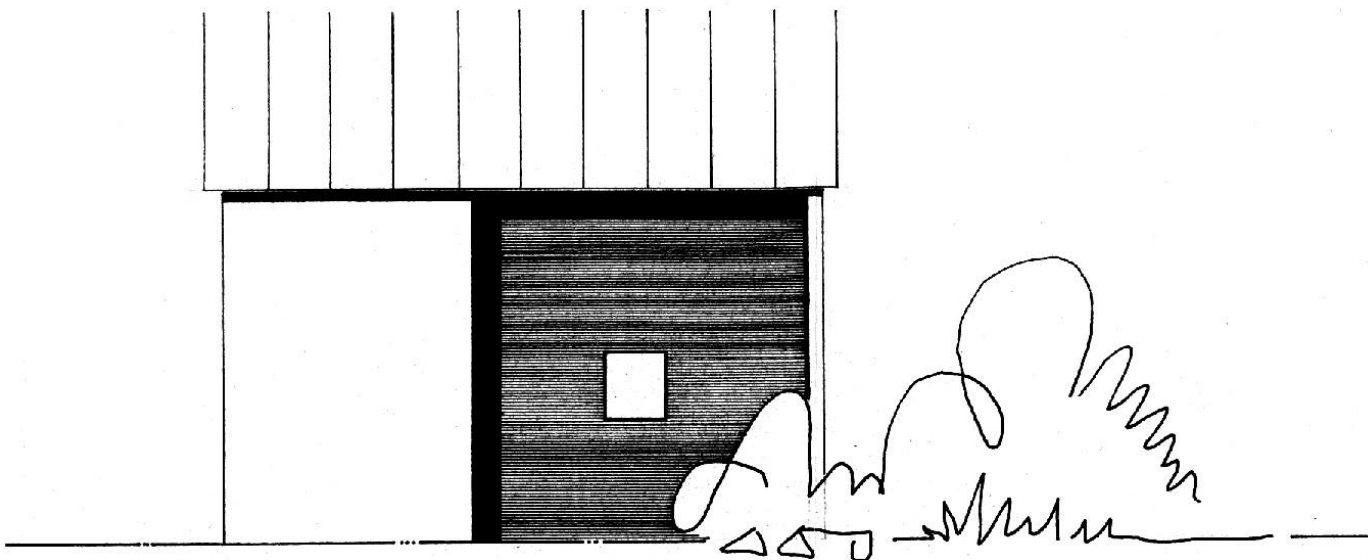


Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen. Angaben ohne Gewähr.

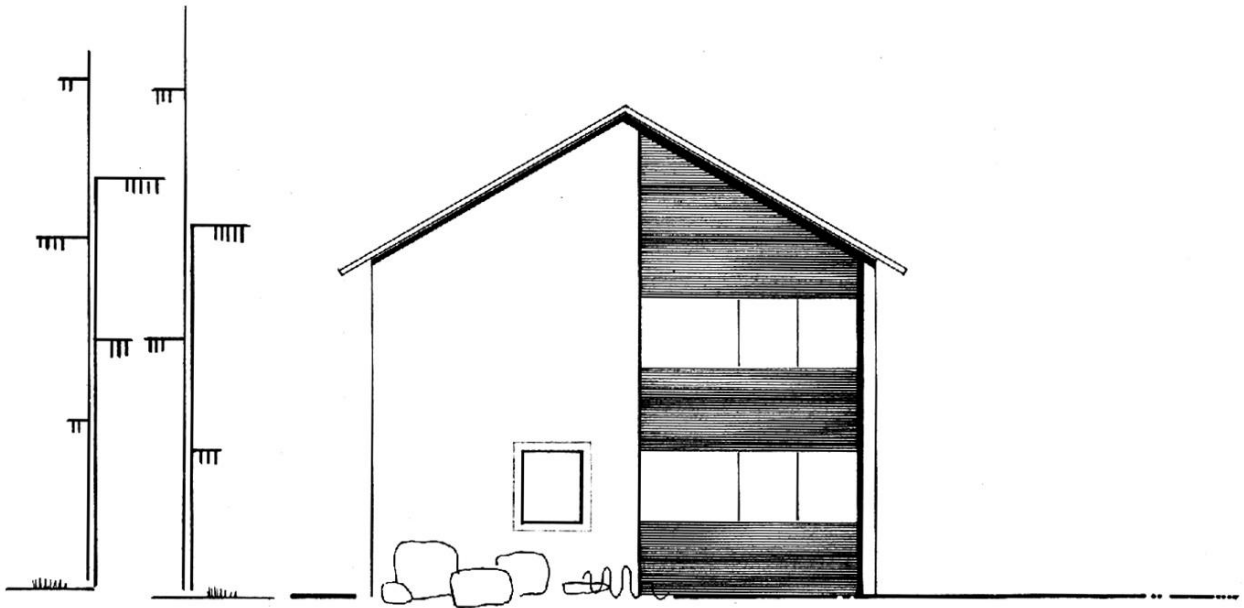
Ansicht Norden



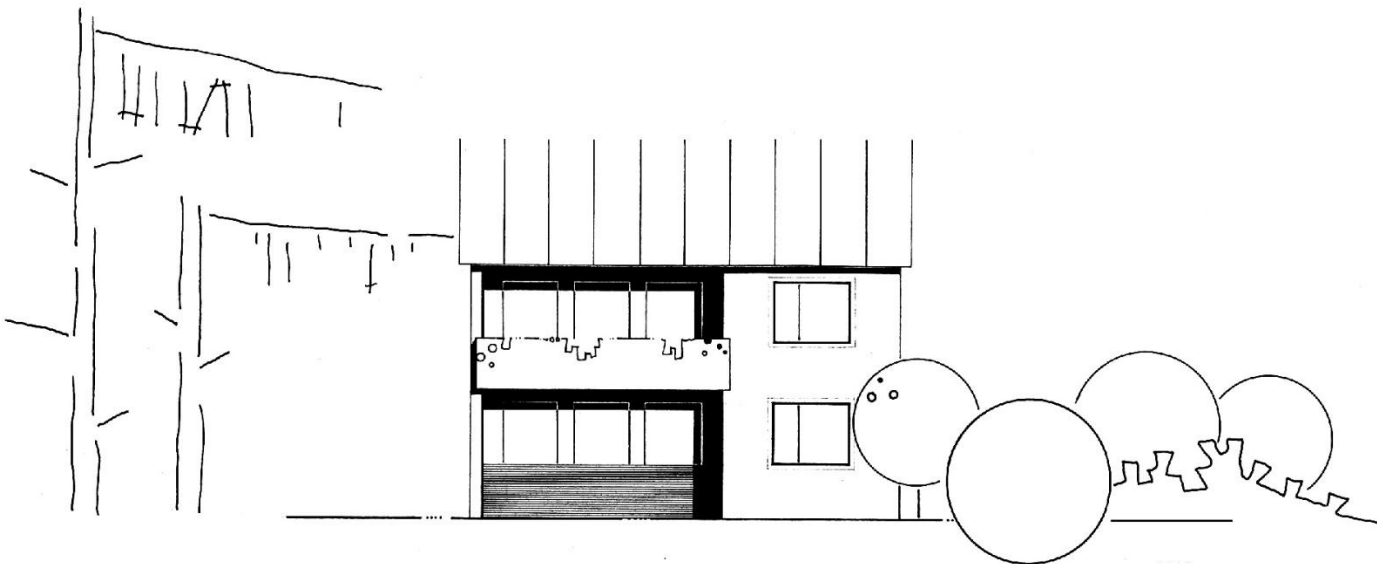
Ansicht Osten



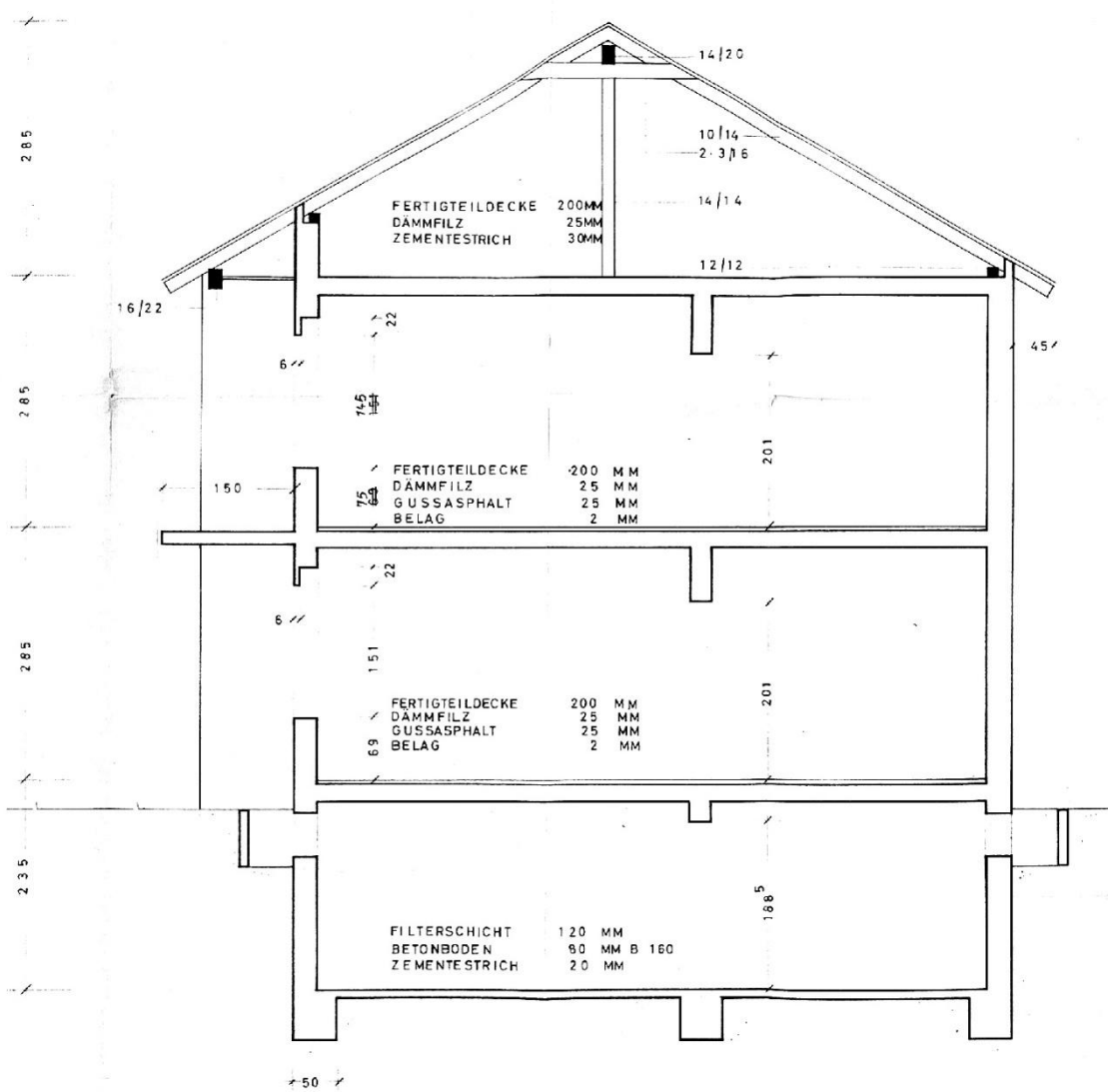
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Schnitt





EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Windfang



EG Esszimmer



EG Esszimmer



EG Küche



EG Küche



EG Flur



EG Flur



EG WC



EG Hauseingang



OG Schlafzimmer



OG Balkon



OG Büro



OG Kind 1



OG Kind 2



OG Kind 2



OG Bad



OG Bad



OG Flur



Einfahrt



Garten



Garten



Ansicht West



Ansicht Nord/Ost



Ansicht Süd/Ost



Ansicht West



Gartenhaus



Gartenhaus

2

www.winklerundbrendel.de

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 Wunschtraum 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: 26.05.2025