



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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> (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 Badesee 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

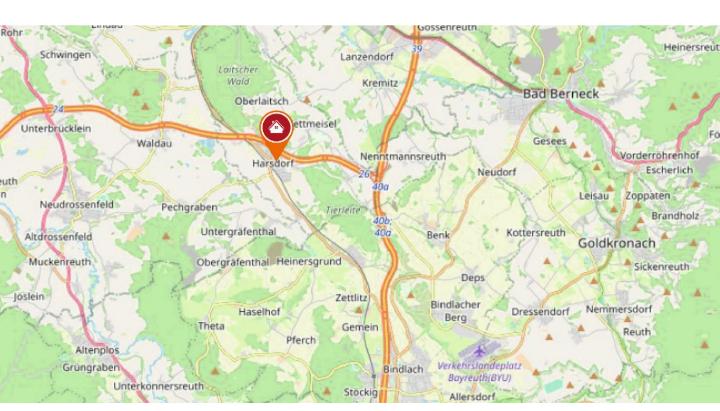
brendel@winklerundbrendel.de

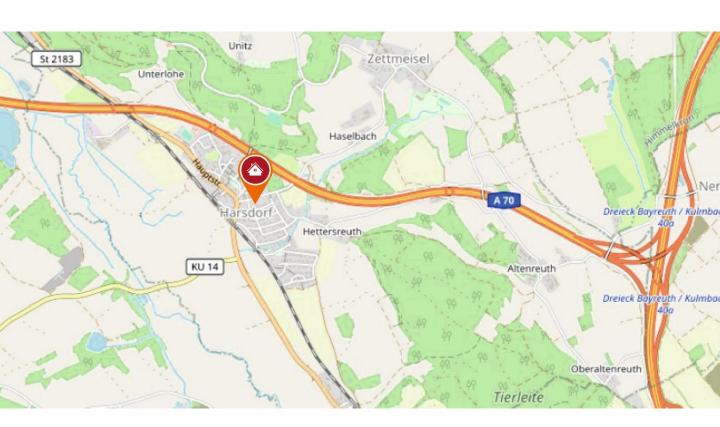
Jörg Brendel 0171/4611222

## **Objektanschrift**

Blumenstraße 1 95499 Harsdorf





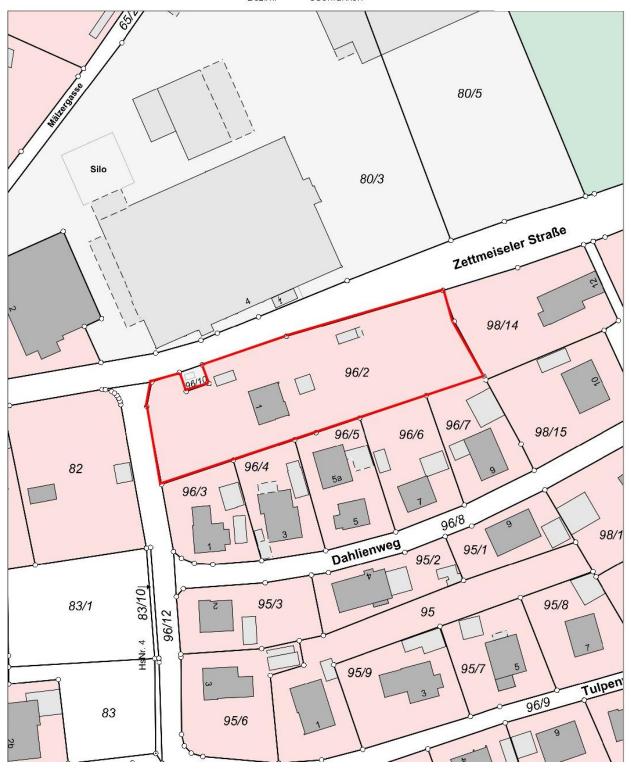


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten



Flurstück: 96/2 = 2.697 m<sup>2</sup> Gemarkung: Harsdorf

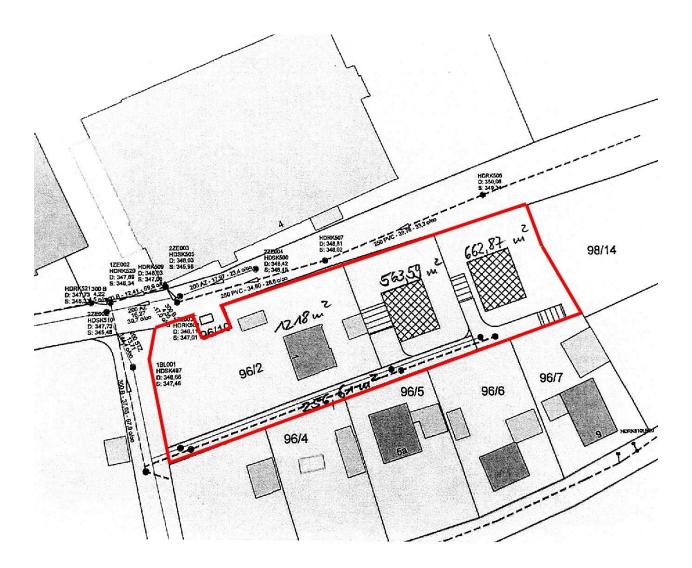
Gemeinde: Harsdorf Landkreis: Kulmbach Bezirk: Oberfranken



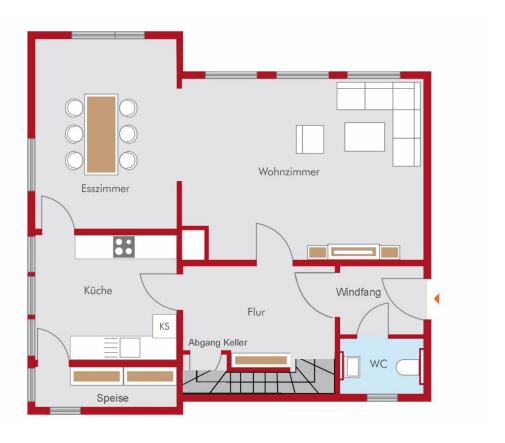
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\_Viewing.pdf



# Mögliche Aufteilung des Grundstückes



## **Grundriss EG**



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

Hierbei handelt es sich um Grundrissskizzen. Angaben ohne Gewähr.

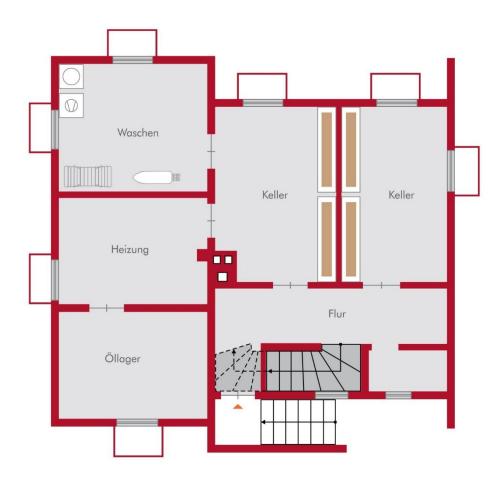
## **Grundriss OG**



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

Hierbei handelt es sich um Grundrissskizzen. Angaben ohne Gewähr.

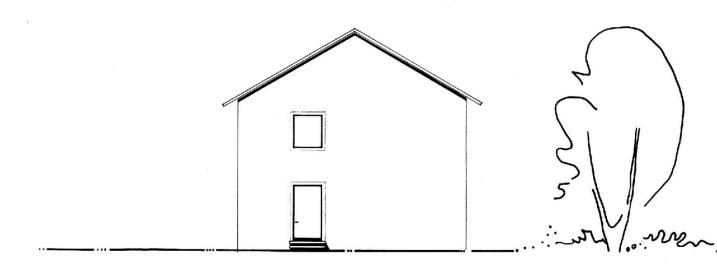
## **Grundriss KG**



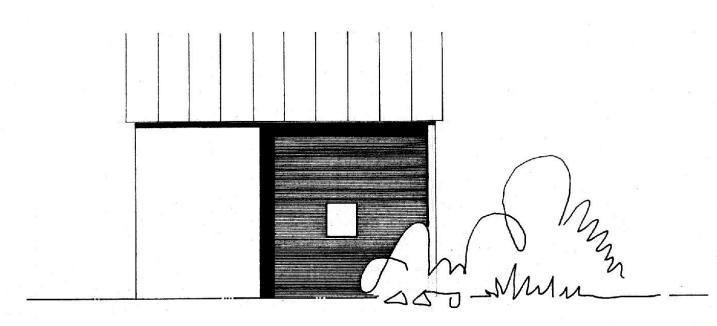
Hierbei handelt es sich um Grundrissskizzen. Angaben ohne Gewähr.



## **Ansicht Norden**

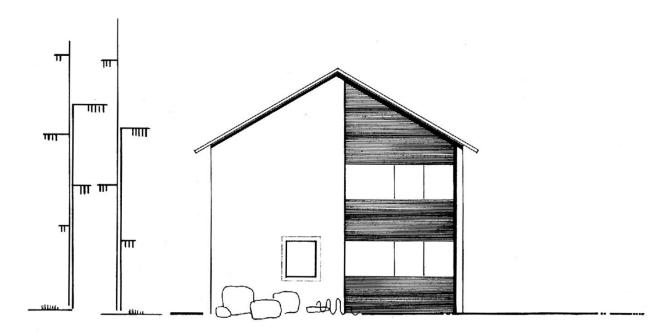


## **Ansicht Osten**

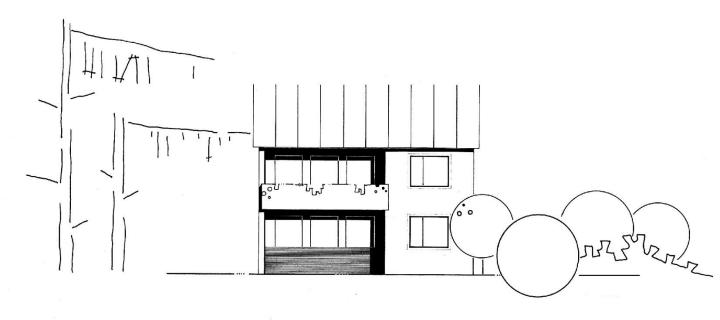




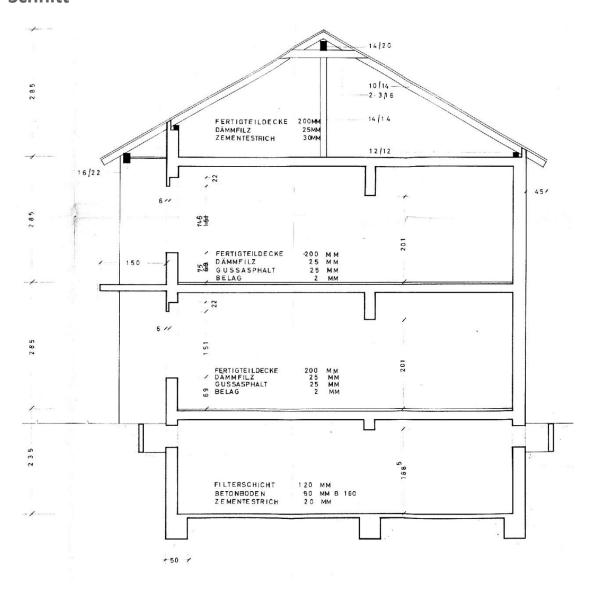
## **Ansicht Süden**



## **Ansicht Westen**



## **Schnitt**







EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Windfang



EG Esszimmer



EG Esszimmer









EG Küche



EG 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 Süd/Ost



Ansicht West



Gartenhaus



Gartenhaus

### **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

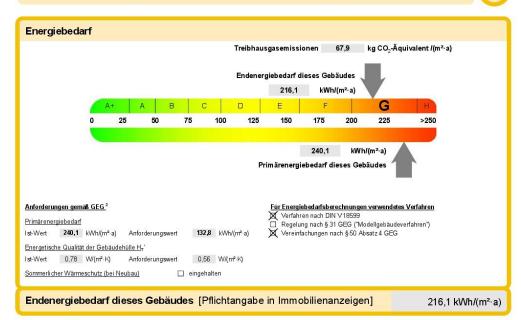
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005752799

2



### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup> ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser | Nutzung unr Erfullung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in | Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG | Erfullung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfullungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bish GEG³ nach § 71 Absatz 13,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b) Wärmepumpe (§ 71c) Stormdirektheizung (§ 71d) Solarthermische Anlage (§ 71e) Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g) Wärmepumpen+lybridheizung (§ 71h) Dozentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5) ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil War. Anteil FF 6 Anteil Wär- Anteil EE Anteil E Art der erneuerbaren Energie Summe<sup>8</sup> ☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup> Art der erneuerbaren Energie Anteil EE 10 % Summe<sup>8</sup> % weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Vergleichswerte Endenergie 4

A B C D E 5 50 75 100 125 150

E

175 200 225 >250

- Das GEG lässtfür die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbe sondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesen en Bedarfswerte der Skalas ind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.
- nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
  Summe einschließlich gegebenenfalls welterer Einträge in der Anlage
  Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in
  einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangs egelung unterfallen, gemäß Berschnung im Einzelfüllt
  Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.1

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG Mehrfachnenung möglich EFH : Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen



## **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



ur 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.

### Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

MAKLER-KOMPASS

Höchstnote für

Quelle: HB Institut IM TEST: 3,904 Makler

## Mitglied im Immobilienverband

Kompetenz



**Preisbewertung** 

erörtern wir Ihren

Gemeinsam mit Ihnen

Preiswunsch, Fachlich

fundierte Bewertungen

geben dabei Sicherheit.

Sie profitieren von unseren

über 25 Jahren Erfahrung.

Vom Wunschtraum bis zur

Erfüllung und Ihrem Einzug.

### Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse, Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

### **Abwicklung**

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

### Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

### **Nachbetreuung**

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.

In Kooperation mit der

