



### Zweifamilienhaus mit viel Potential in Leuchau

- Baujahr:                   ▪ ca. 1959 (Anbau Haus & Garage: 1984)
- Erneuerungen:           ▪ ca. 1987 (Fenster)
- Bedarfsausweis:        ▪ 215,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), G, Strom-Mix  
(Bj. ca. 1985, Nachtspeicheröfen)
- Grundstücksgröße:     ▪ 1.011 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:             ▪ ca. 160 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:                ▪ EG: Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Bad  
▪ gemeinsamer Bereich: Bad und Hauswirtschaftsraum  
▪ DG: Wohn- und zwei Schlafzimmer, Balkon, Küche,  
Tageslichtbad mit Dusche und Wanne  
▪ KG: zwei Garagen und reichlich Staumöglichkeiten  
▪ großer Garten mit Beeten und Schupfen  
▪ Renovierungsbedarf vorhanden  
▪ DG ist vermietet
- Lage:                      ▪ ruhig in Leuchau gelegen

**Preis:                   239.000,00 €**

Objekt Nr.: 32299

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus bietet auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für geschickte Heim- und Handwerker. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladendes Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Bad mit Fenster, Dusche, WC und Waschtisch. Über ein Schlafzimmer kommt man auf die nach Süd/Ost ausgerichtete Terrasse und in den Garten. Zusätzlich gibt es im EG einen gemeinsamen Bereich mit einem weiteren Tageslichtbad mit Wanne, Waschtisch und WC sowie einem Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein helles Bad mit Dusche, Wanne, WC und Waschtisch. Ein Schlafzimmer bietet Ausgang auf den, ebenfalls nach Süd/Ost ausgerichteten, Balkon. Das Dachgeschoss ist bereits seit vielen Jahren vermietet. Der große Garten besticht durch Beete, einen Schuppen und hat viel Platz für Gartenliebhaber und Kinder. Der Anbau sowie die zweite Garage wurden nachträglich im Jahr 1984 gebaut. Im Haus sind einige Renovierungsarbeiten erforderlich. Aufgrund des Alters muss die Heizungsanlage erneuert werden.

## Lage

Leuchau ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Kulmbach und besticht durch ihre ruhige Lage. Die Innenstadt von Kulmbach erreicht man innerhalb weniger Autominuten. Dort findet man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut geregelt und die Bundesstraße ist ebenfalls gut erreichbar.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-40

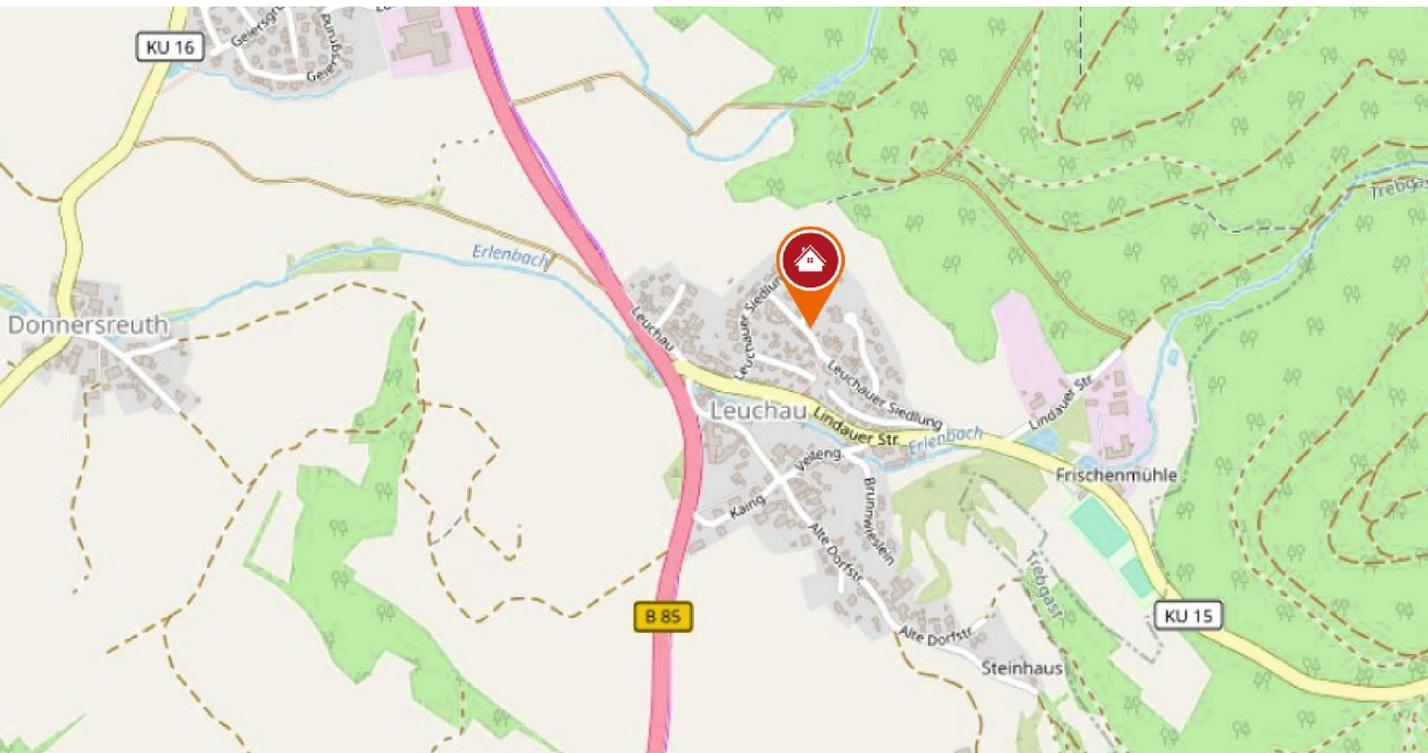
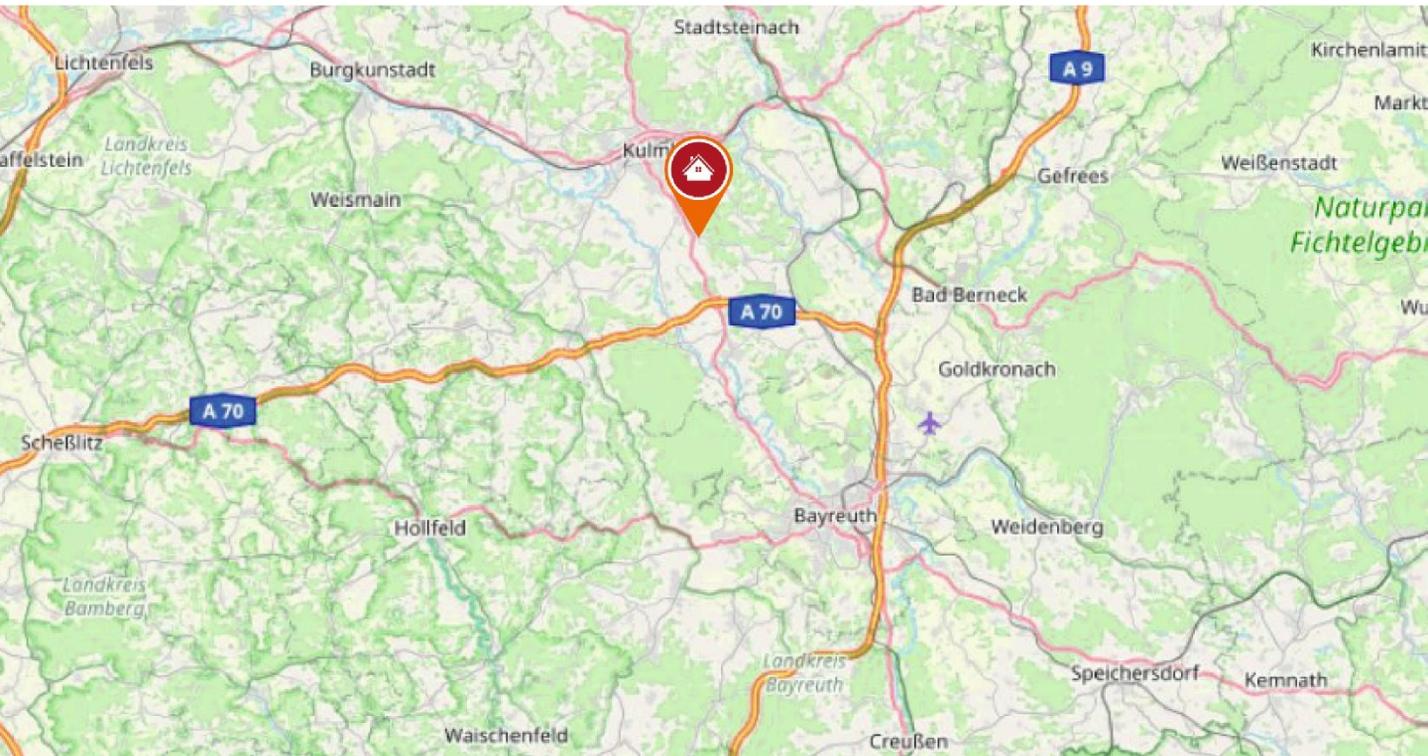
Fax: 0921 – 151 209-90

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

Dieter Bialas 0171 – 77 36 187

## Objektanschrift

Leuchauer Siedlung 33  
95326 Kulmbach

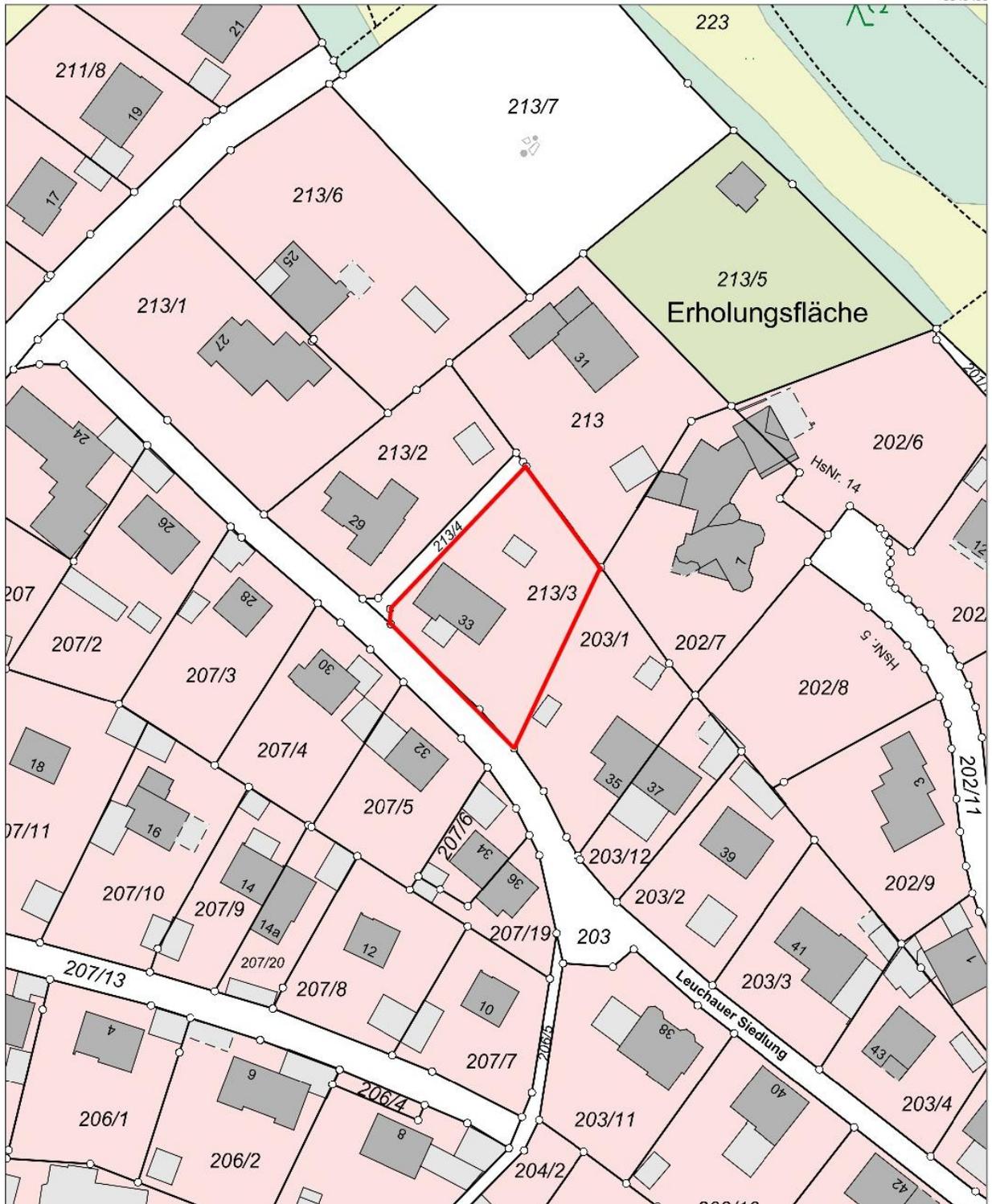


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 213/3  
Gemarkung: Leuchau

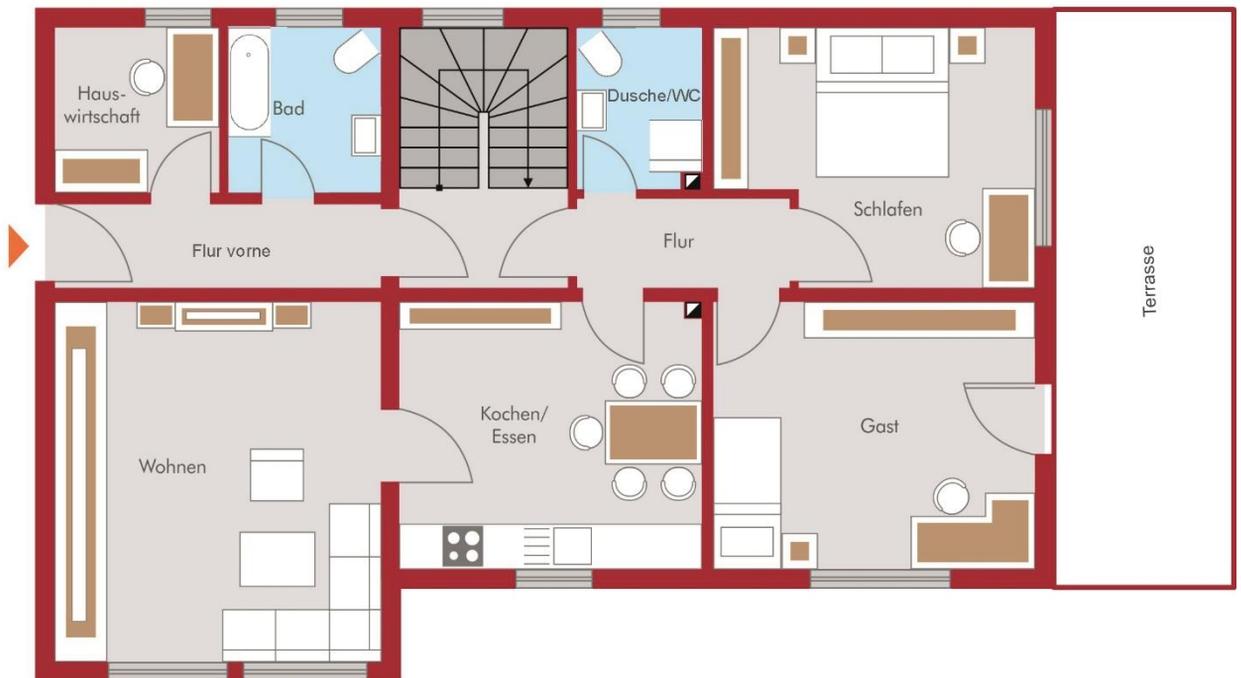
Gemeinde: Kulmbach  
Landkreis: Kulmbach  
Bezirk: Oberfranken

5549450



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 EG

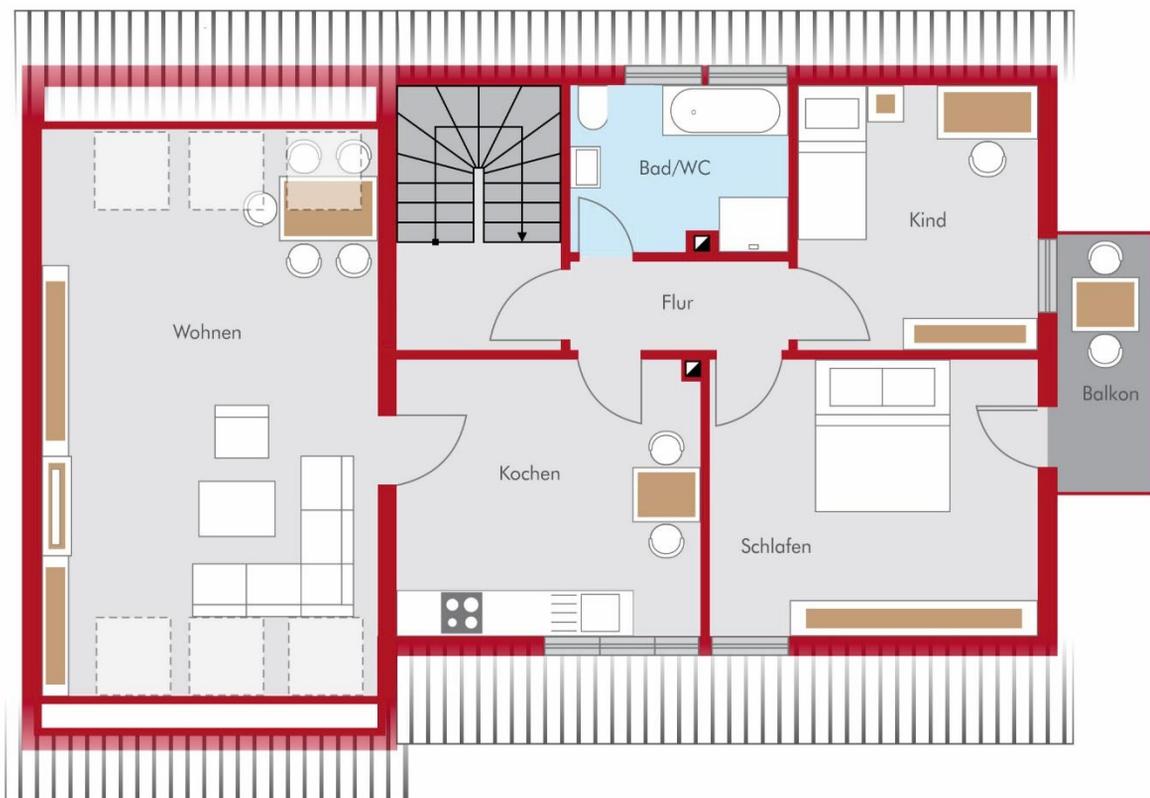


### Wohnfläche EG, ca.:

|                |              |                      |
|----------------|--------------|----------------------|
| Wohnen         | 22,03        | m <sup>2</sup>       |
| Kochen/Essen   | 15,30        | m <sup>2</sup>       |
| Schlafen       | 14,50        | m <sup>2</sup>       |
| Gast           | 17,30        | m <sup>2</sup>       |
| Dusche/WC      | 4,16         | m <sup>2</sup>       |
| Flur           | 4,15         | m <sup>2</sup>       |
| Hauswirtschaft | 4,42         | m <sup>2</sup>       |
| Bad            | 4,56         | m <sup>2</sup>       |
| Flur vorne     | 5,90         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>   | <b>92,32</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss DG



### Wohnfläche DG, ca.:

|               |       |                |
|---------------|-------|----------------|
| Wohnen        | 38,81 | m <sup>2</sup> |
| Kochen        | 15,30 | m <sup>2</sup> |
| Schlafen      | 17,30 | m <sup>2</sup> |
| Kind          | 11,60 | m <sup>2</sup> |
| Bad/WC        | 7,06  | m <sup>2</sup> |
| Flur          | 4,15  | m <sup>2</sup> |
| Balkon (50 %) | 2,13  | m <sup>2</sup> |

- Dachschrägen  
ca. 30 %

---

**Summe**                      **67,45**      **m<sup>2</sup>**

---

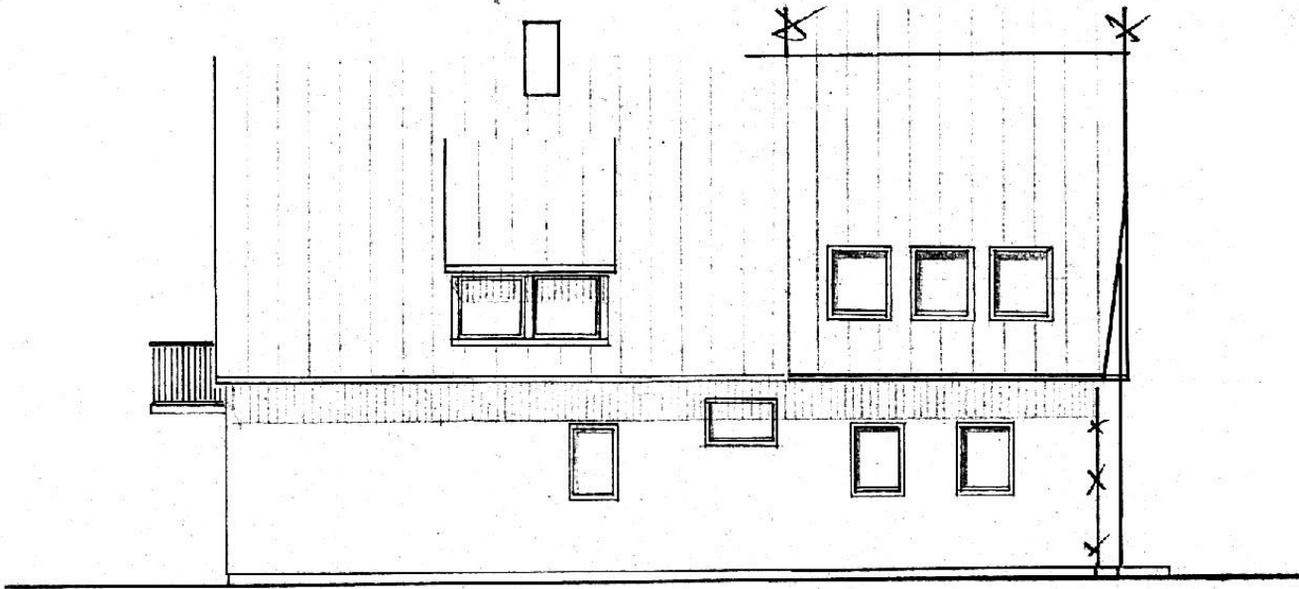
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss KG

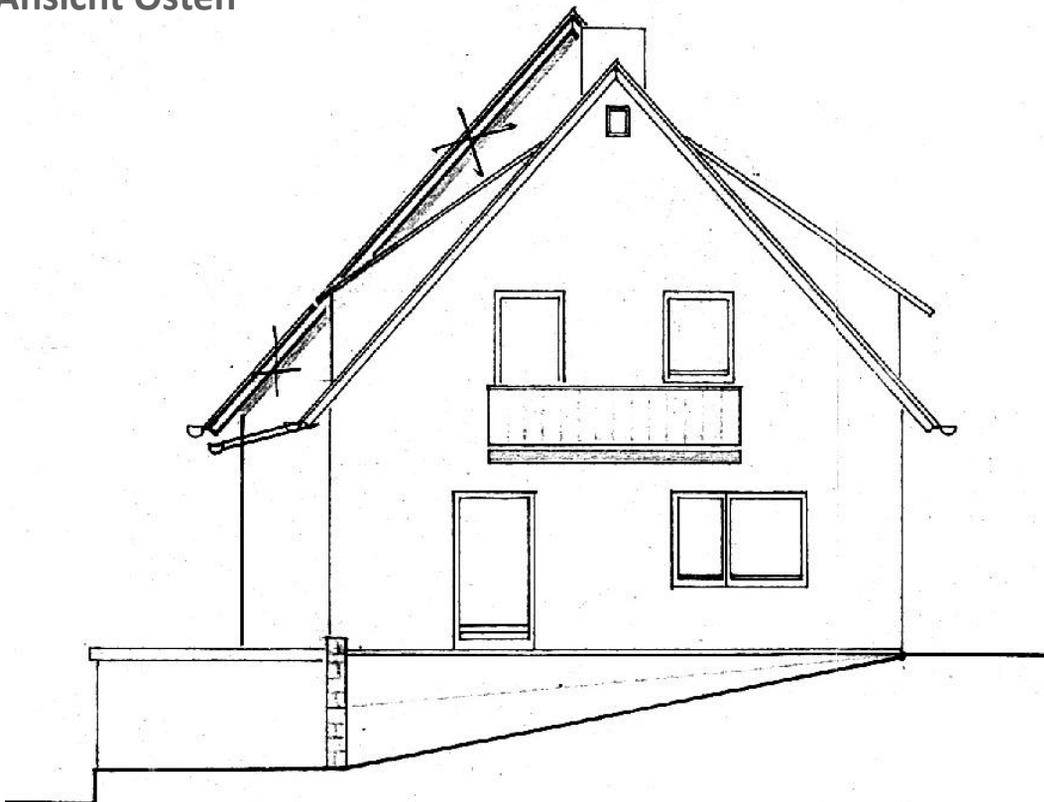


Hierbei handelt es sich um den ursprünglichen Grundriss vor dem Anbau/Umbau. Abweichungen liegen vor.  
Angaben ohne Gewähr.

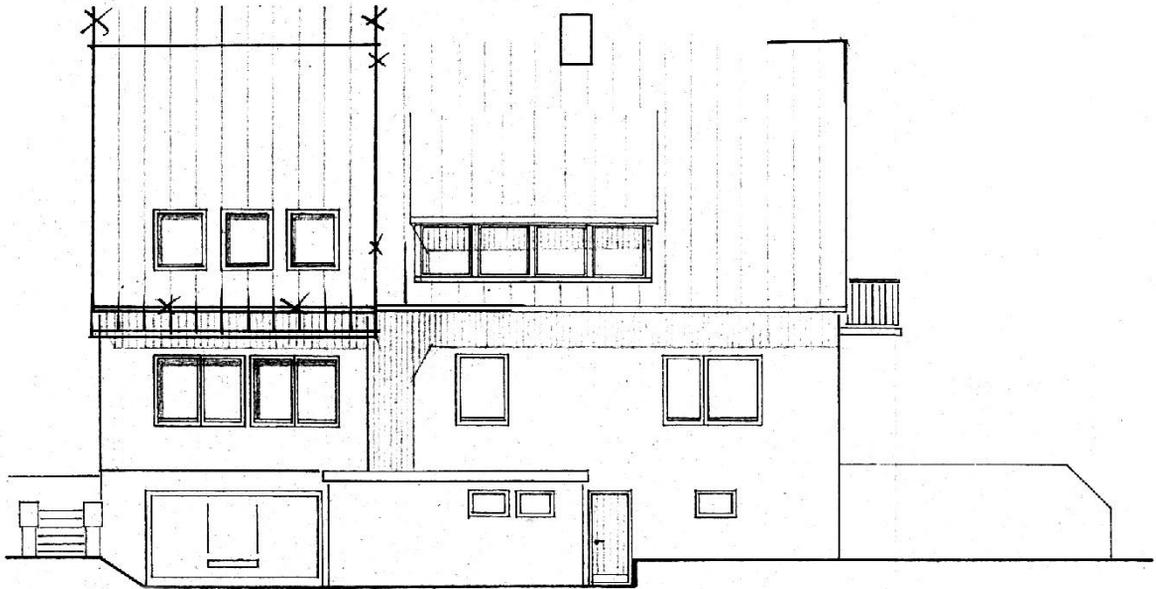
## Ansicht Norden



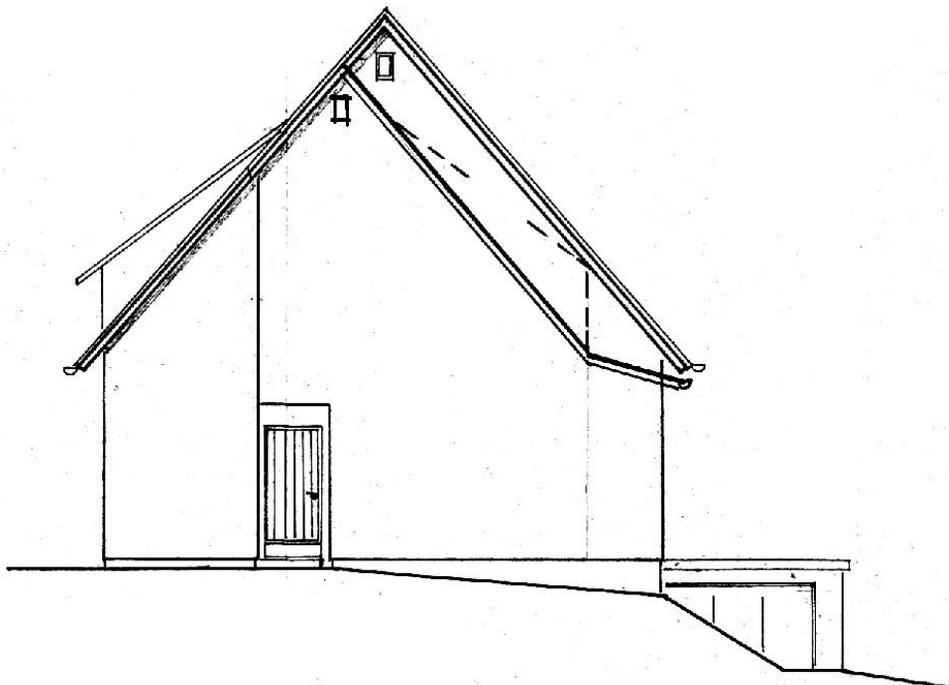
## Ansicht Osten



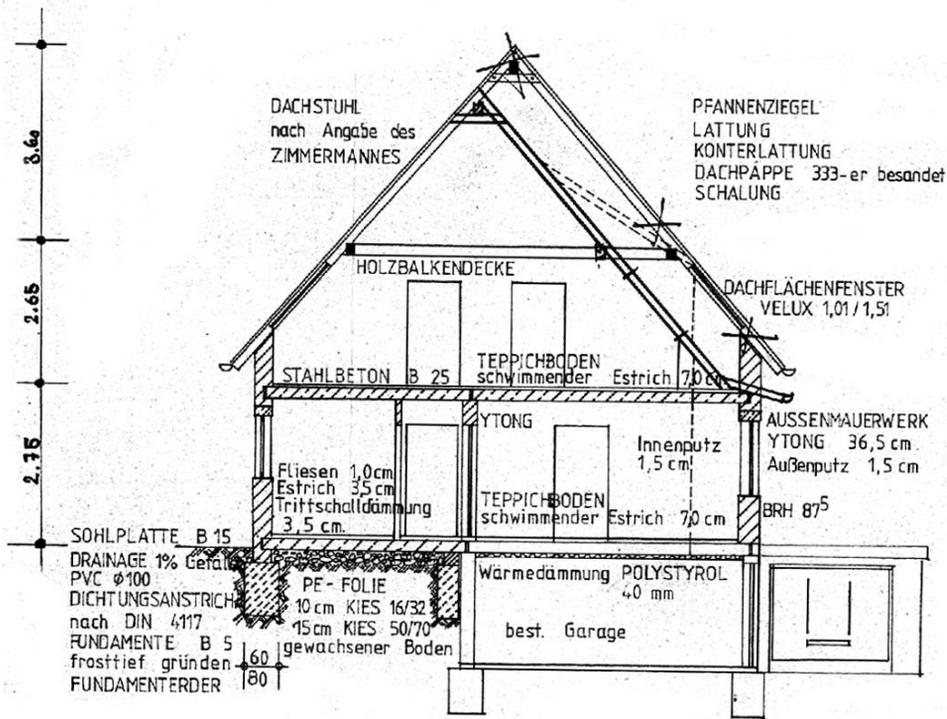
## Ansicht Süden



## Ansicht Westen



## Schnitt





EG Wohnen



EG Schlafen



EG Gast



EG Kochen+Essen



EG Dusche+WC



EG Terrasse



EG Bad vorne



EG Hauswirtschaftsraum vorne



EG Flur vorne



EG Flur Wohnung



EG Treppenaufgang



EG Treppenaufgang



KG Keller



KG Keller



KG Keller



Schupfen



Garten



Garten



Außenansicht Nordost



Außenansicht Ost



Außenansicht Südost



Außenansicht Südwest



Außenansicht Südwest



Außenansicht Nord

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **28.11.2034**

Registriernummer: **BY-2024-005453035**

**1**

## Gebäude

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Gebäudetyp  | freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau  |   |  |
| Adresse   | Leuchauer Siedlung 33<br>95326 Kulmbach   |   |  |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Gesamtes Gebäude  |   |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1959_ca. 1960   |   |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 1985_ca.  |   |  |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2   |   |  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 197,9 m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Strom-Mix   |   |  |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom-Mix   |   |  |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art:  | Verwendung:   |  |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung                                | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung      |  |
|   | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung     |  |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung  | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                          |  |
|   | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte   | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                          |  |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: 0   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |  |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau   | <input type="checkbox"/> Modernisierung                             | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) |   |  |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind **zusätzliche Informationen** zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Klaus Völkel - Aktiv-Energie-Sparen  
Energieberater HWK  
Kelterring 28  
95233 Helmbrechts

Unterschrift des Ausstellers

  
Aktiv-Energie-Sparen.de  
Klaus Völkel

Ausstellungsdatum **29.11.2024**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005453035

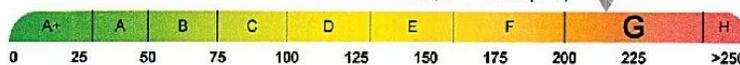
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 120,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

215,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



387,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 387,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 134,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudeshülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,84 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·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]

215,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  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 peuschele Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>4</sup>

- Hausübergabestation (Wärmelnetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

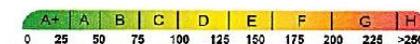
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wär-<br>mebereit-<br>stellung <sup>5</sup> | Anteil EE <sup>6</sup><br>der Einzel-<br>anlage | Anteil EE <sup>6</sup><br>aller<br>Anlagen <sup>7</sup> |
|------------------------------|---|---|---|
|                              |   |   |   |
| <b>Summe <sup>5</sup></b>    |   |   | %   |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>8</sup>

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE <sup>10</sup> |
|------------------------------|-------------------------|
|                              |                         |
| <b>Summe <sup>5</sup></b>    | %                       |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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 erlaubte angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> 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  
<sup>10</sup> 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](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: 16.06.2025