



Familienfreundlich gelegenes Zweifamilienhaus in Altenplos

- Baujahr: ▪ ca. 1983
- Verbrauchsausweis: ▪ 105,1 kWh/(m²*a), D, Öl (Bj. 2000)
- Wohnfläche: ▪ ca. 166 m²
- Grundstück: ▪ 799 m²
- Sonstiges: ▪ EG ca. 94 m²: Wohnzimmer, Küche, Speise, Bad und separates WC, Schlaf- und zwei Kinderzimmer
- OG ca. 78 m²: Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum und Loggia
- Photovoltaikanlage auf der Garage (2019)
- voll unterkellert mit separatem Kellerausgang
- Fertighaus in solider Massivbauweise (Hebel-Gasbeton)
- zwei Einzelgaragen und gepflegter Garten
- Modernisierung 2014 (im EG: Bad, WC und Küche)
- Lage: ▪ ruhige und familienfreundliche Wohngegend in Altenplos

Preis: 399.000,00 €

Objekt Nr.: 32303

Objektbeschreibung

Das ländlich gelegene Zweifamilienhaus bietet ideale Voraussetzungen für zwei Generationen oder eine große Familie. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 166 m² werden Komfort und eine einladende Wohnatmosphäre vereint. Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 94 m² Wohnfläche und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, einer Küche, einer Speise, einem modernen Tageslichtbad und separatem WC sowie einem Schlaf- und zwei Kinderzimmern. Badezimmer, WC sowie Küche wurden 2014 modernisiert. Im Obergeschoss ist die zweite ca. 72 m² große Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer inklusive Essbereich und Loggia, Küche, Bad mit Fenster, Schlafzimmer sowie Abstellraum. Das voll unterkellerte Haus mit separatem Kellerausgang in den Garten ist als Fertighaus in solider Massivbauweise (Hebel-Gasbeton) errichtet. Ein Highlight ist die im Jahr 2019 installierte Photovoltaikanlage auf der Garage. Beide Einzelgaragen bieten genügend Stauraum und ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Die große Terrasse und der Garten mit schönem Baumbestand laden zu entspannten Stunden und geselligen Gartenfesten ein. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand.

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Altenplos. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Die Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Kindergärten und eine Bäckerei sind direkt in Altenplos. Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken gibt es in Heinersreuth und sind innerhalb von 5 Autominuten zu erreichen.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

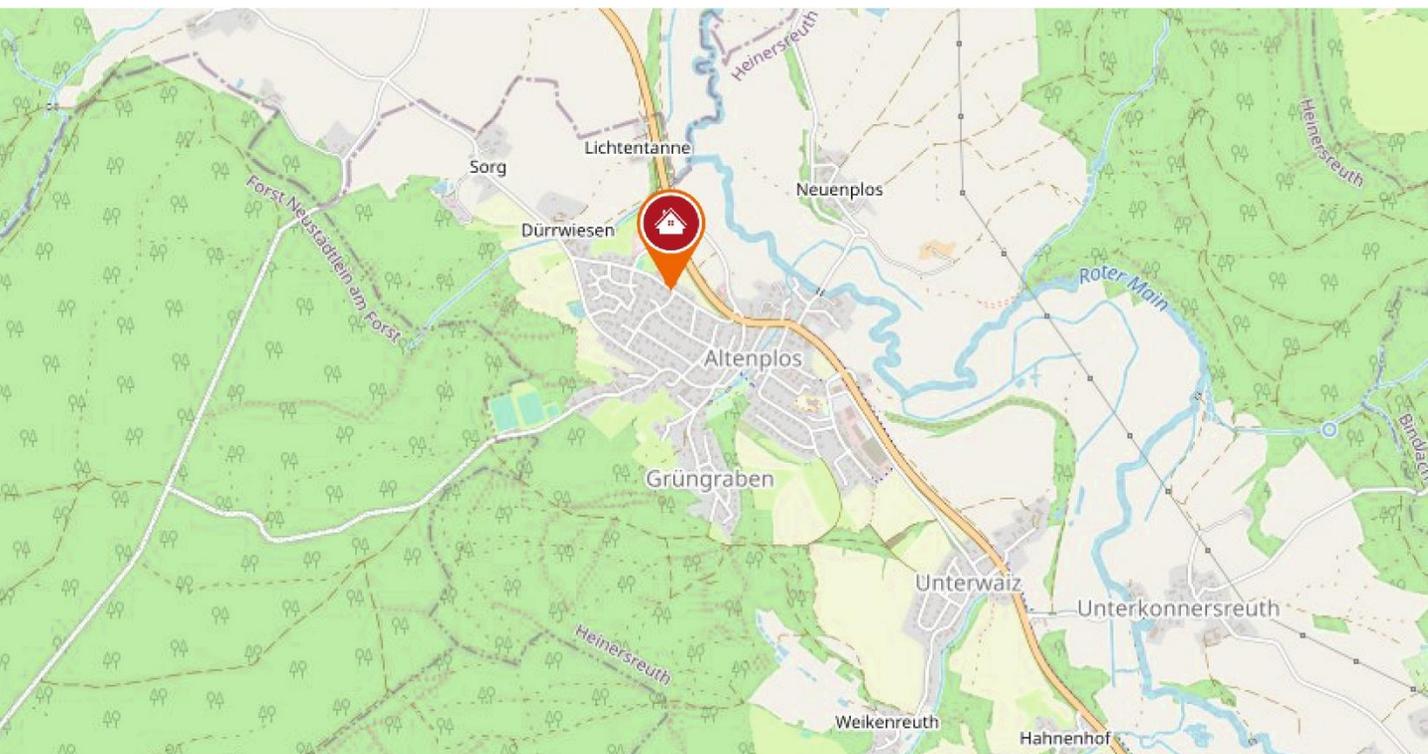
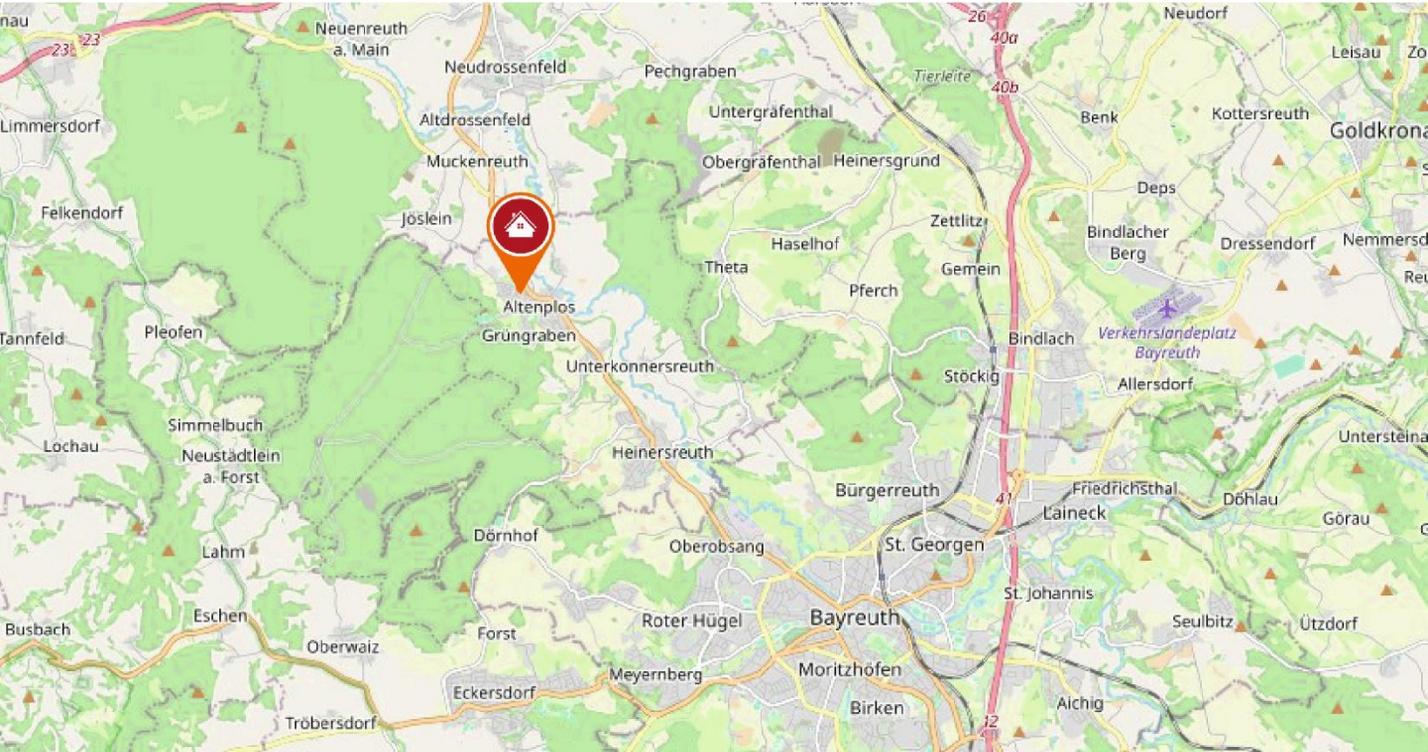
brendel@winklerundbrendel.de

Jörg Brendel 0171/4611222

Objektanschrift

Eichgasse 8

95500 Heinersreuth - Altenplos



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Grundriss EG

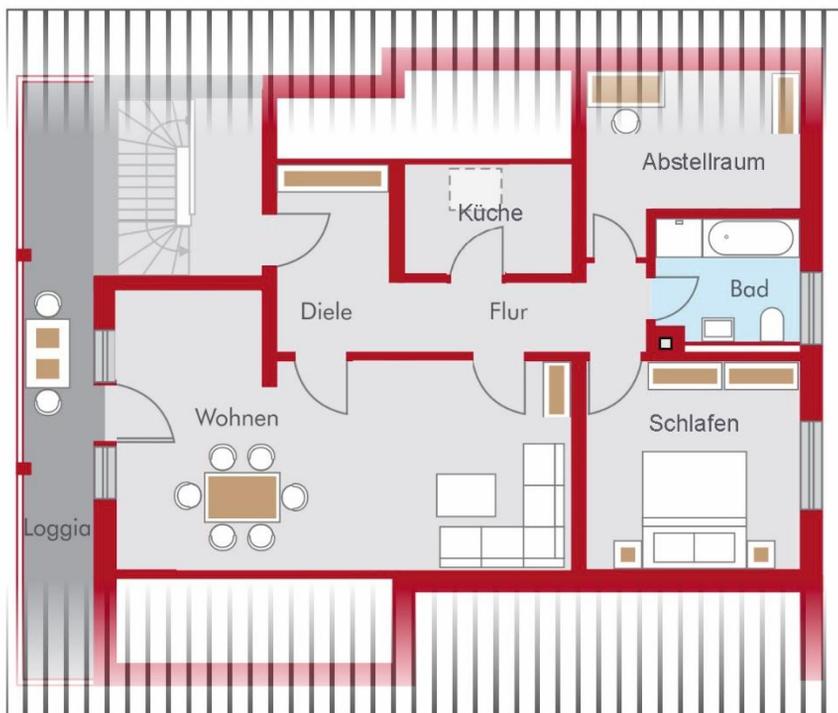


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen	27,95	m ²
Küche	9,90	m ²
Speise	1,44	m ²
Eltern	14,34	m ²
Kind 1	10,80	m ²
Kind 2	8,72	m ²
Bad	5,49	m ²
WC	1,65	m ²
Diele	5,10	m ²
Flur	6,15	m ²
Freisitz (25 %)	2,41	m ²
Summe	93,95	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

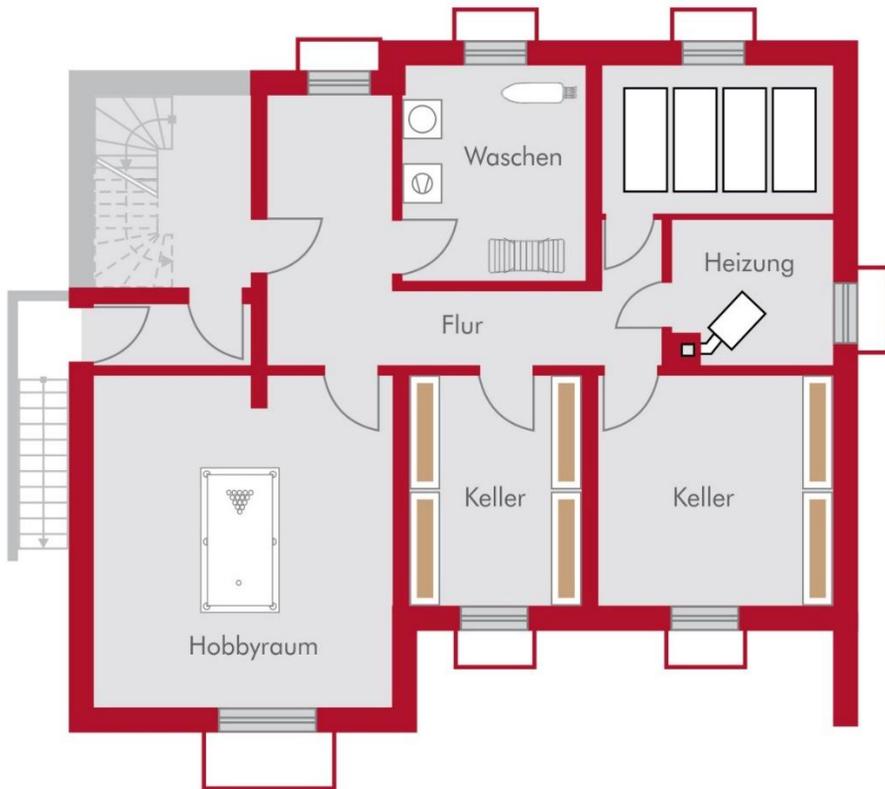
Grundriss OG



Wohnfläche OG, ca.:		
Wohnen	31,92	m ²
Küche	5,86	m ²
Schlafen	14,34	m ²
Bad	5,61	m ²
Diele	6,65	m ²
Flur	5,35	m ²
Loggia (25 %)	2,36	m ²
Summe	72,09	m²

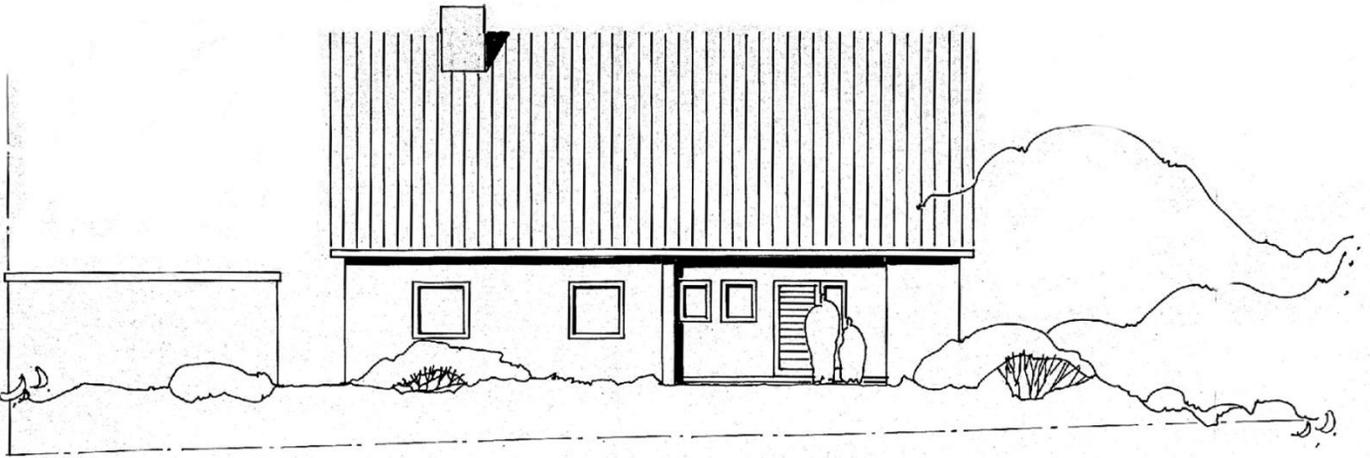
Hierbei handelt es sich um Grundrisszeichnungen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

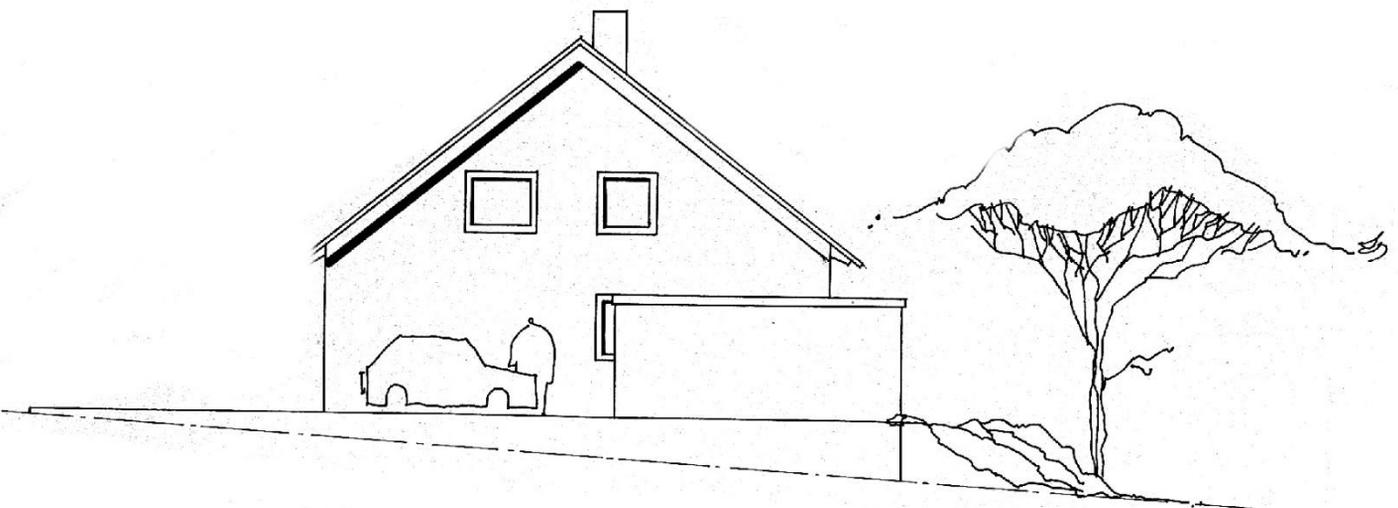


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

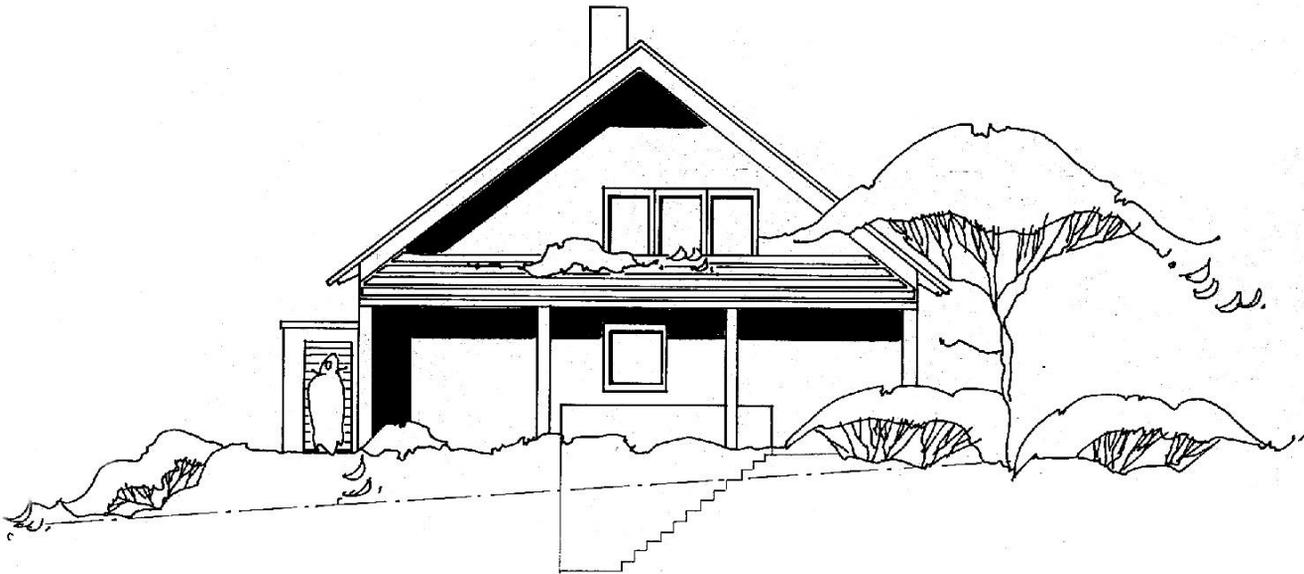
Ansicht Nord-Ost



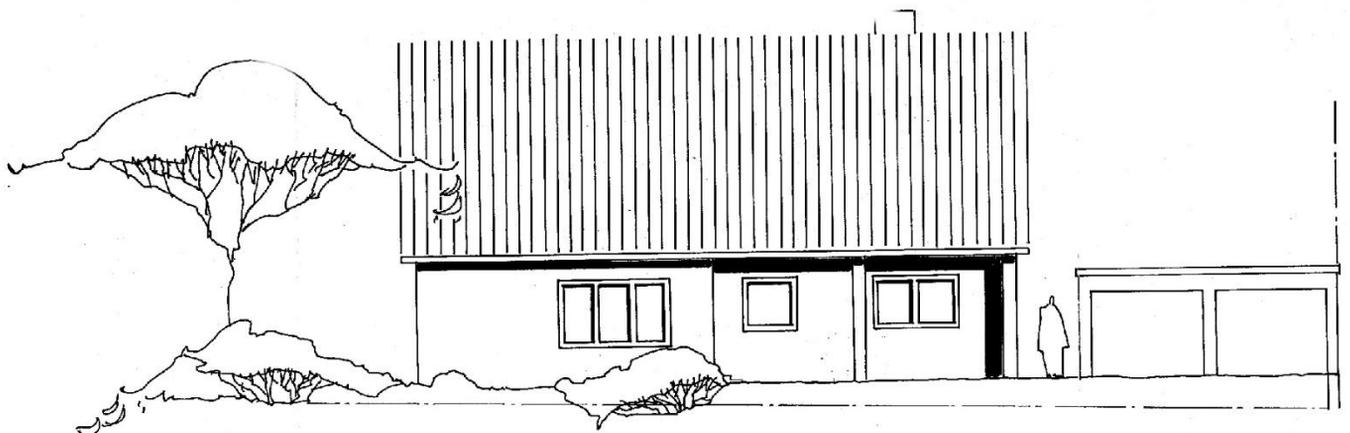
Ansicht Nord-West



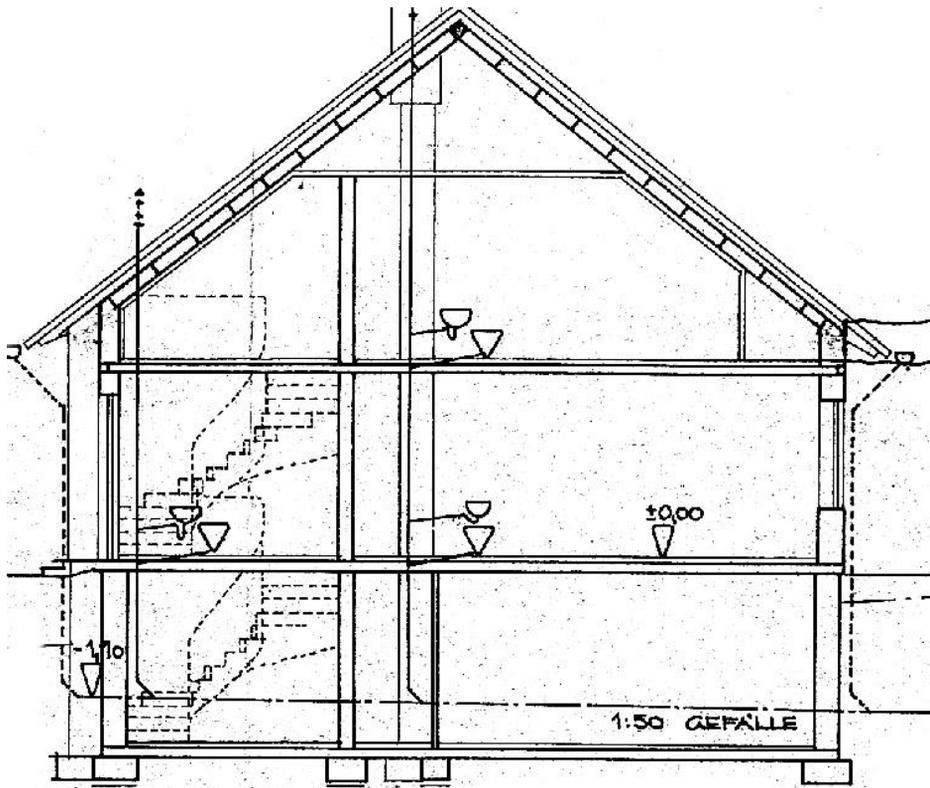
Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



Schnitt





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garage



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Eltern



EG Kind 1



EG Kind 2



EG Küche



EG Bad



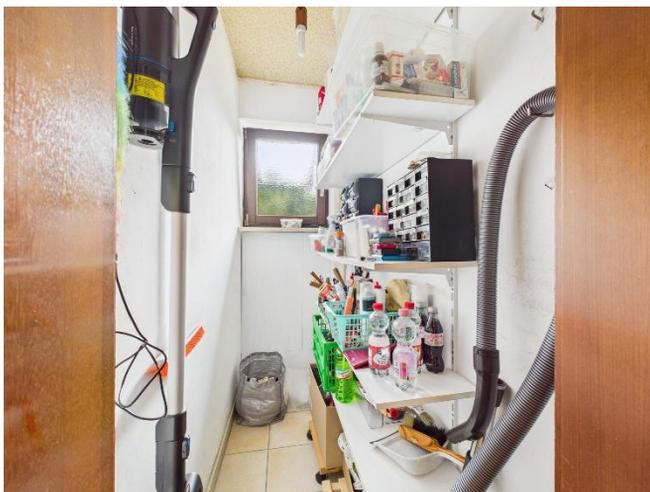
EG WC



EG Flur



EG Flur



EG Speise



EG Windfang



OG Wohnen



OG Loggia



OG Schlafen



OG Küche



OG Bad



OG Flur

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **20.07.2035**

Registriernummer: **BY-2025-005860442**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Eichgasse 6 95500 Heinersreuth/Altenplos		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1983		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	206,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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 beigefügt (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)

Bauplanungsbüro
Müller Gerald
Hauptstr. 32
95469 Speichersdorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **21.07.2025**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

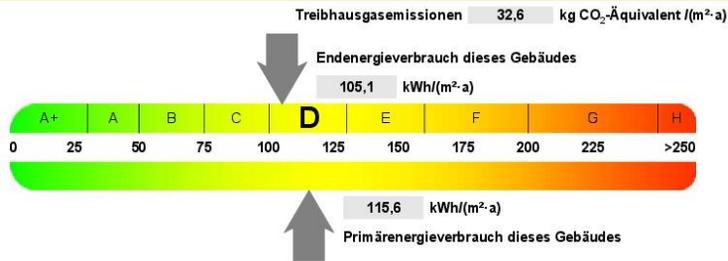
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005860442

3

Energieverbrauch



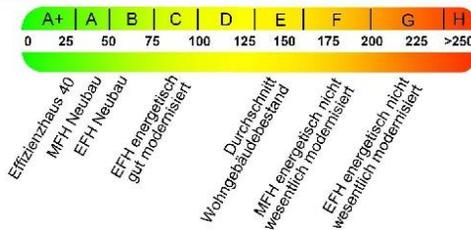
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 105,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
17.06.2020	22.08.2024	Heizöl	1,10	83886	17269	66617	1,10

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ 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

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.

Vermarktung

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

Offenheit

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

Abwicklung

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

Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

Besichtigungsplanung

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

Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunschraum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

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:
22.07.2025