



Einfamilienhaus mit viel Potential in Altenplos bei Heinersreuth

- Baujahr: ▪ ca. 1966
- Energieausweis: ▪ *in Bearbeitung (Öl; Bj. 1993)*
- Wohnfläche: ▪ ca. 145 m² (zzgl. ca. 15 m² Zimmer im DG)
- Grundstück: ▪ ca. 698 m²
- Sonstiges: ▪ EG: Wohn- und Esszimmer, Küche, WC, Arbeitszimmer
 ▪ OG: vier Schlafzimmer und Bad
 ▪ Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
 ▪ DG: weiteres unbeheiztes Zimmer
 ▪ voll unterkellert mit direktem Garagenzugang
 ▪ lange Einzelgarage und Außenstellplatz
 ▪ großer Garten mit Gartenhaus
 ▪ Massivbauweise
 ▪ Renovierungsbedarf vorhanden
- Lage: ▪ familienfreundliche Wohngegend in Altenplos

Preis: 322.000,00 €

Objekt Nr.: 32304

Objektbeschreibung

Das liebevoll gestaltete Einfamilienhaus ermöglicht auf einer Gesamtwohnfläche von rund 145 m² Wohnfläche eine wunderbare Chance für kreative Heim- und Handwerker. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladendes Wohn- und Esszimmer, eine Küche, ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC. Die überdachte Terrasse in westlicher Richtung lädt zu entspannten Abenden ein. Das Obergeschoss besteht aus vier Schlafräumen sowie einem Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken. Die Fläche wurde im Dachgeschoss um ein ca. 15 m² großes Zimmer (ohne Heizung) erweitert. Das voll unterkellerte Haus hat einen direkten Zugang in die überlange integrierte Garage. Ein weiterer Stellplatz ist vor dem Haus vorhanden. Der Garten mit seinem alten Baumbestand bietet viel Ruhe und Gestaltungsmöglichkeiten. Einige Renovierungsarbeiten sowie der Austausch der Heizungsanlage sind erforderlich.

Baujahr Fenster: 1966

Baujahr Heizung: 1993

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet in Altenplos. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft. Die Bushaltestelle ist direkt an der Hauptstraße gelegen. Kindergärten und eine Bäckerei sind in Altenplos vorhanden. 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

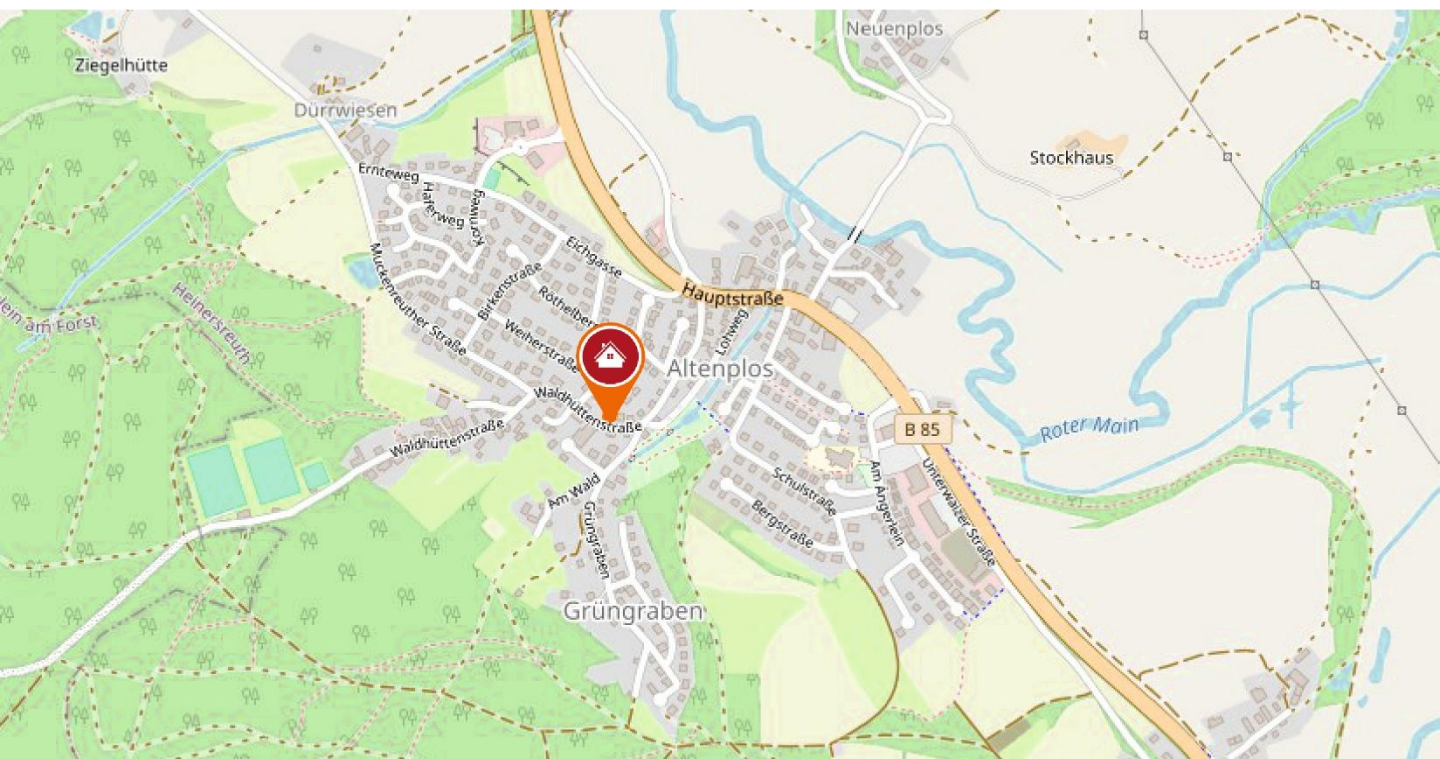
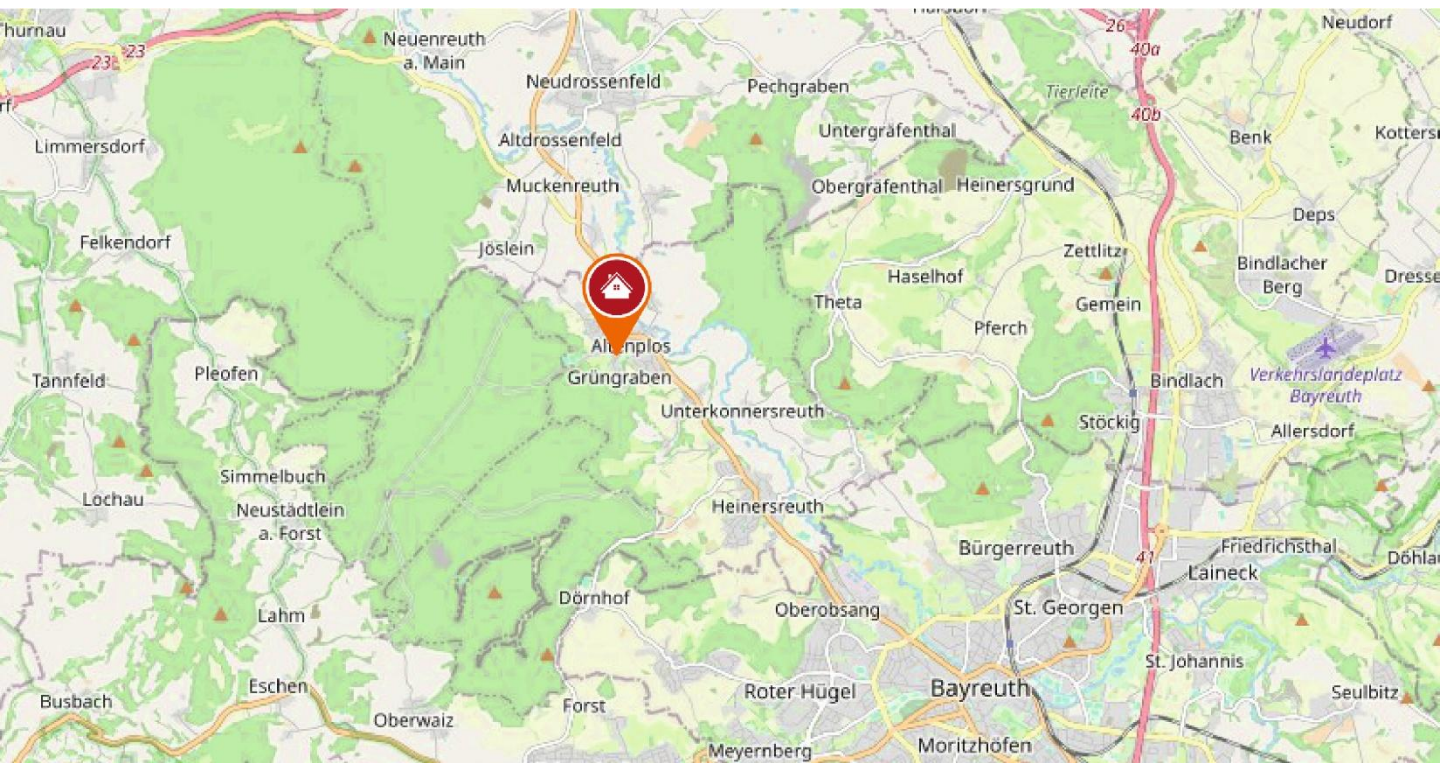
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Waldhüttenstraße 24
95500 Altenplos

Jörg Brendel 0171/4611222

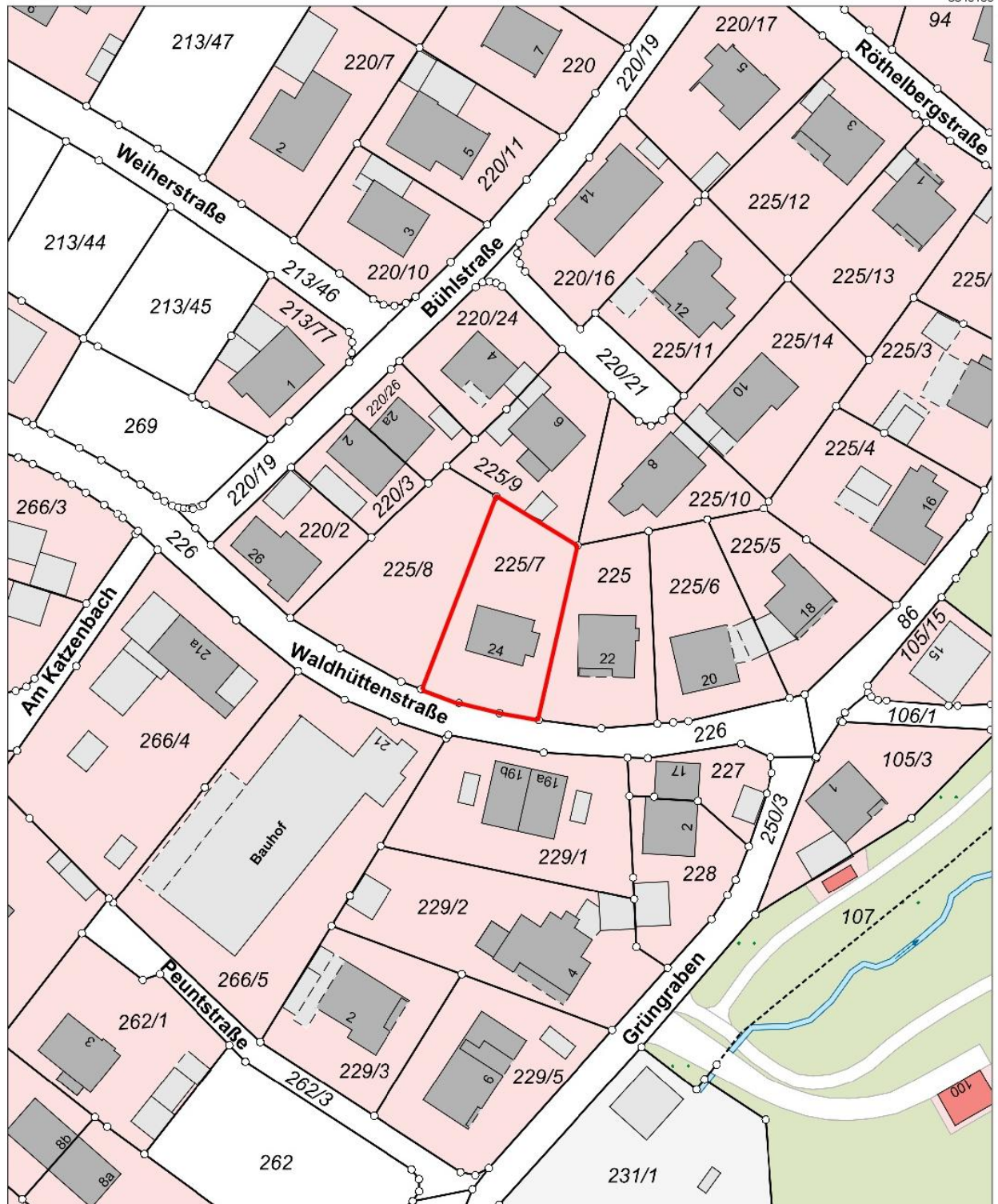


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

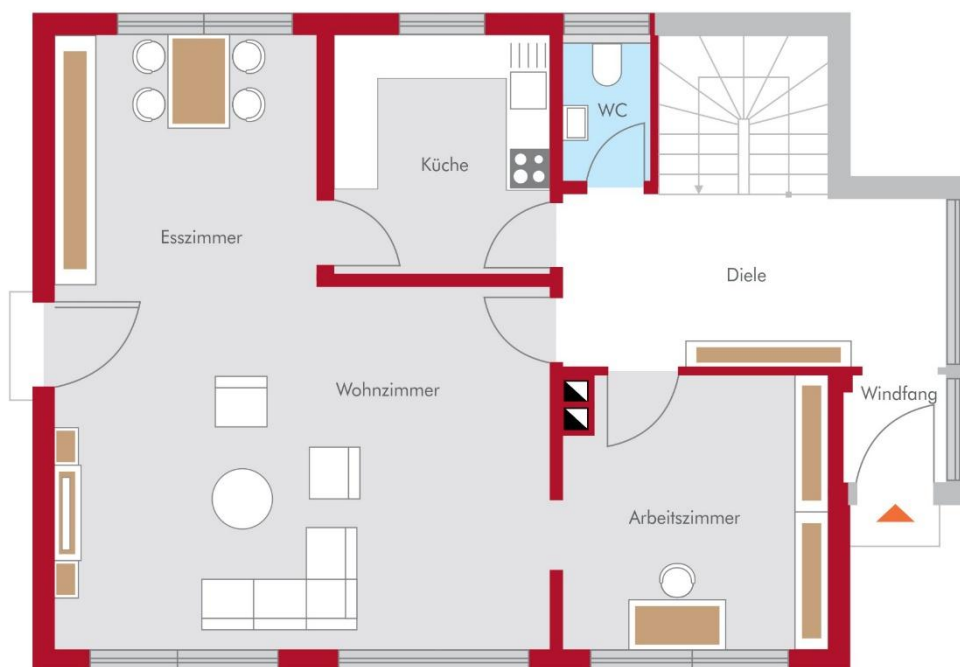
Flurstück: 225/7
Gemarkung: Altenplos

Gemeinde: Heinersreuth
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

5540136



Grundriss EG

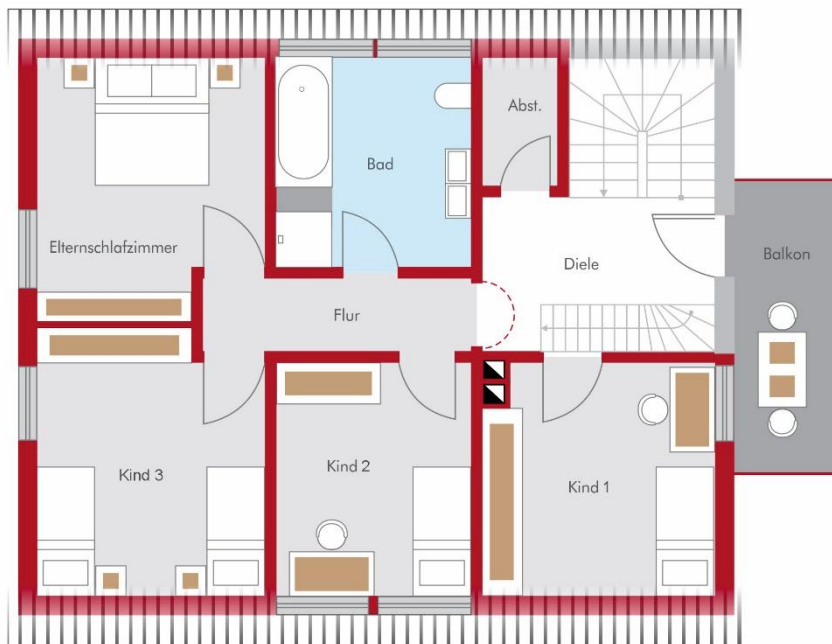


Wohnfläche EG, ca.:

Wohnzimmer	29,62	m ²
Esszimmer	10,67	m ²
Küche	8,51	m ²
Arbeitszimmer	11,69	m ²
WC	2,22	m ²
Diele	11,62	m ²
Windfang	2,03	m ²
Summe	76,36	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG

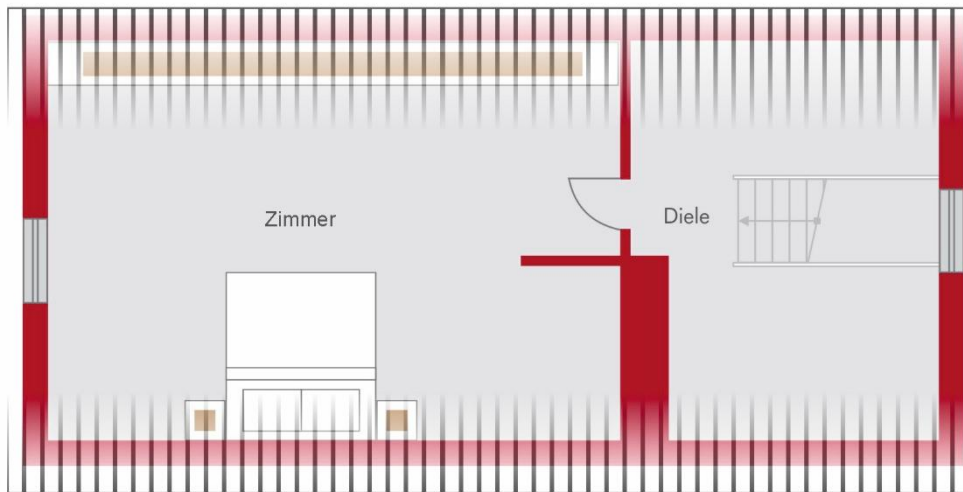


Wohnfläche OG, ca.:

Kind 1	11,69	m ²
Kind 2	10,41	m ²
Kind 3	13,68	m ²
Elternschlafzimmer	13,68	m ²
Bad	9,29	m ²
Flur	3,42	m ²
Diele	5,82	m ²
Abstellraum	2,22	m ²
- Dachschräge		
Balkon (50 %)		m ²
Summe	68,90	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

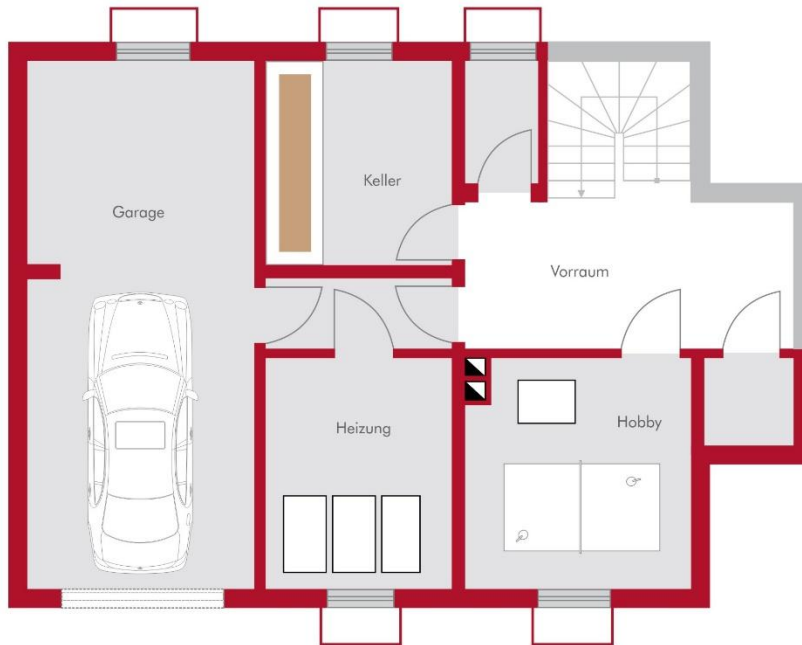
Grundriss Spitzboden



Fläche Spitzboden, ca.:		
Zimmer	15,00	m ²
Summe	15,00	m²

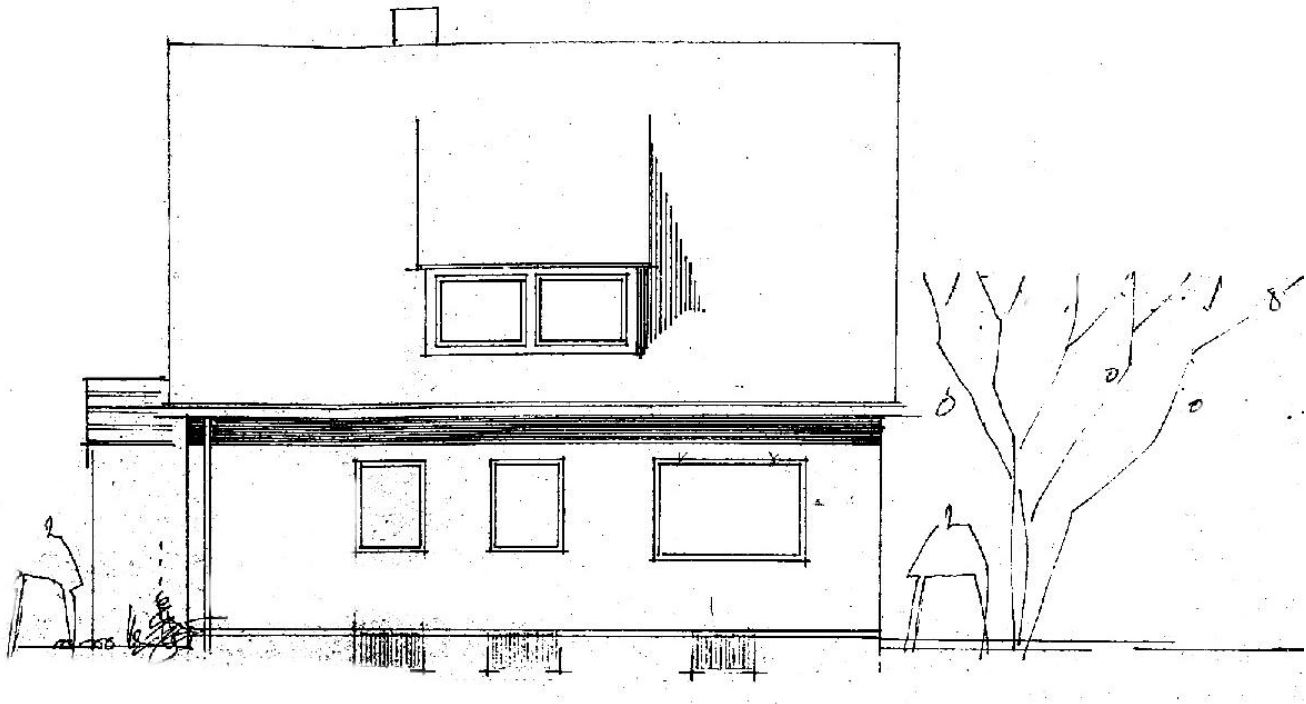
Der Grundriss sowie die Wohnflächenberechnung wurden anhand des Programms Giraffe360 erstellt.
Es liegt nur eine bedingte Wohnraumhöhe vor. Abweichungen können vorliegen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

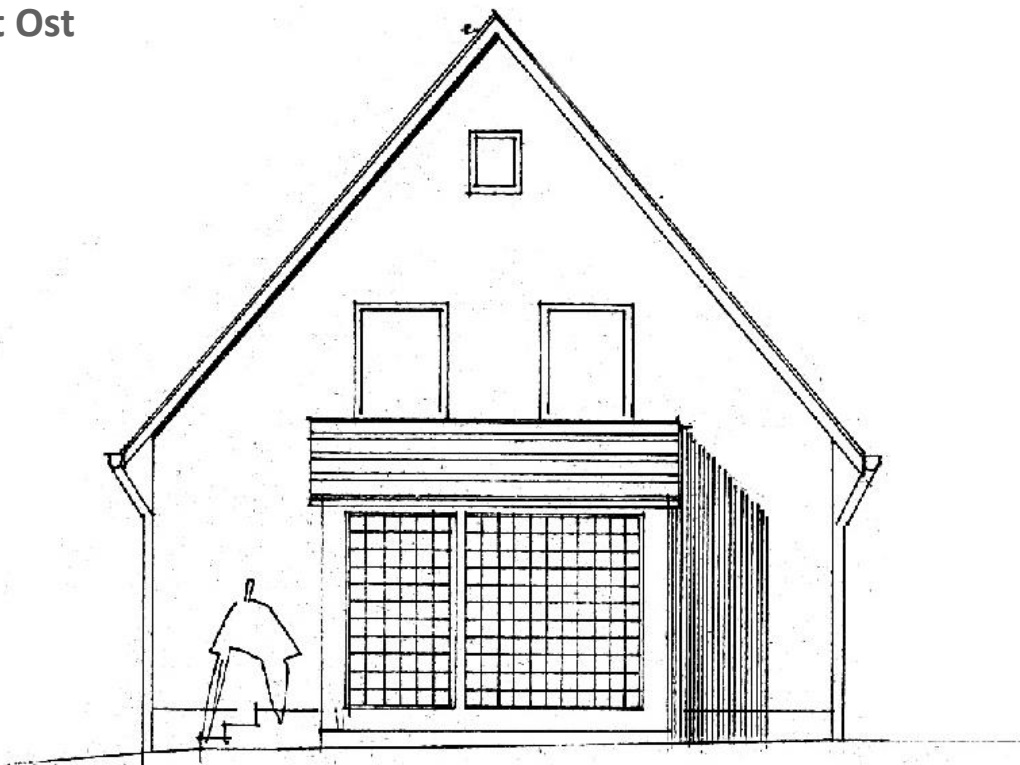


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

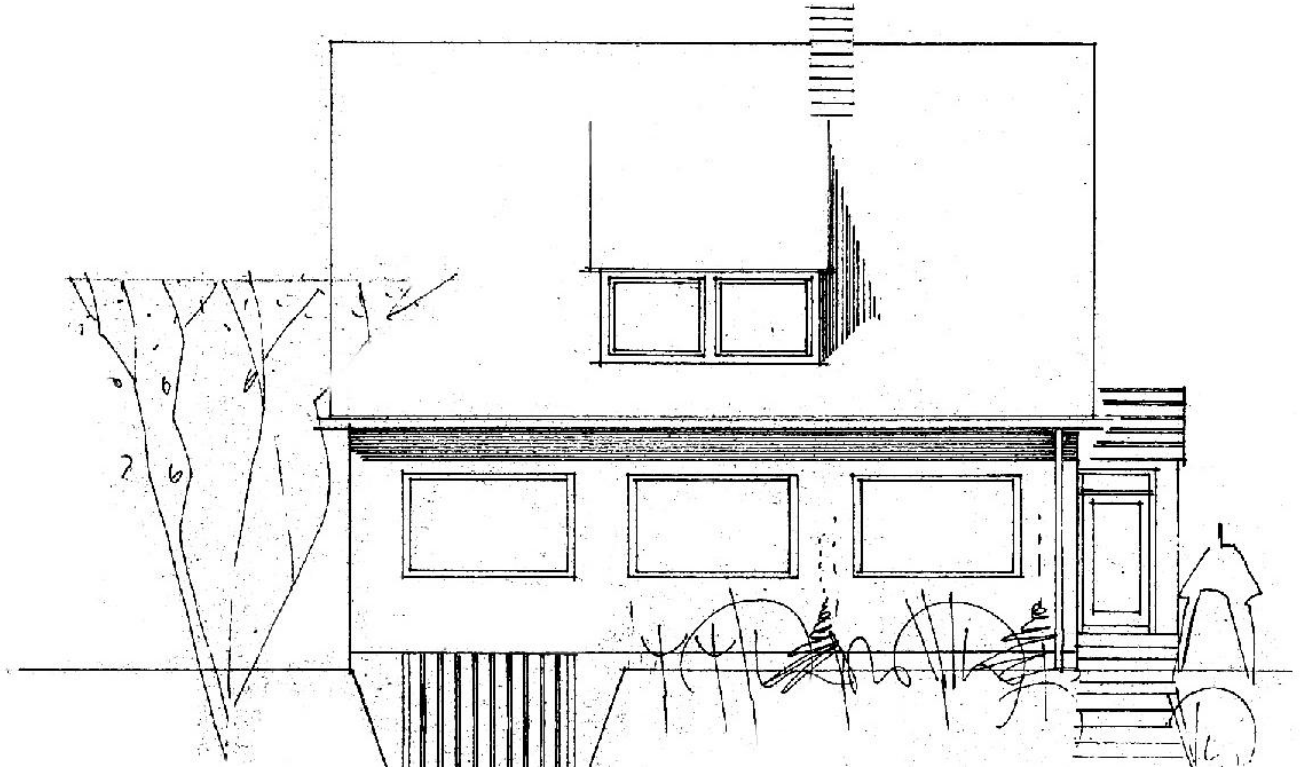
Ansicht Nord



Ansicht Ost



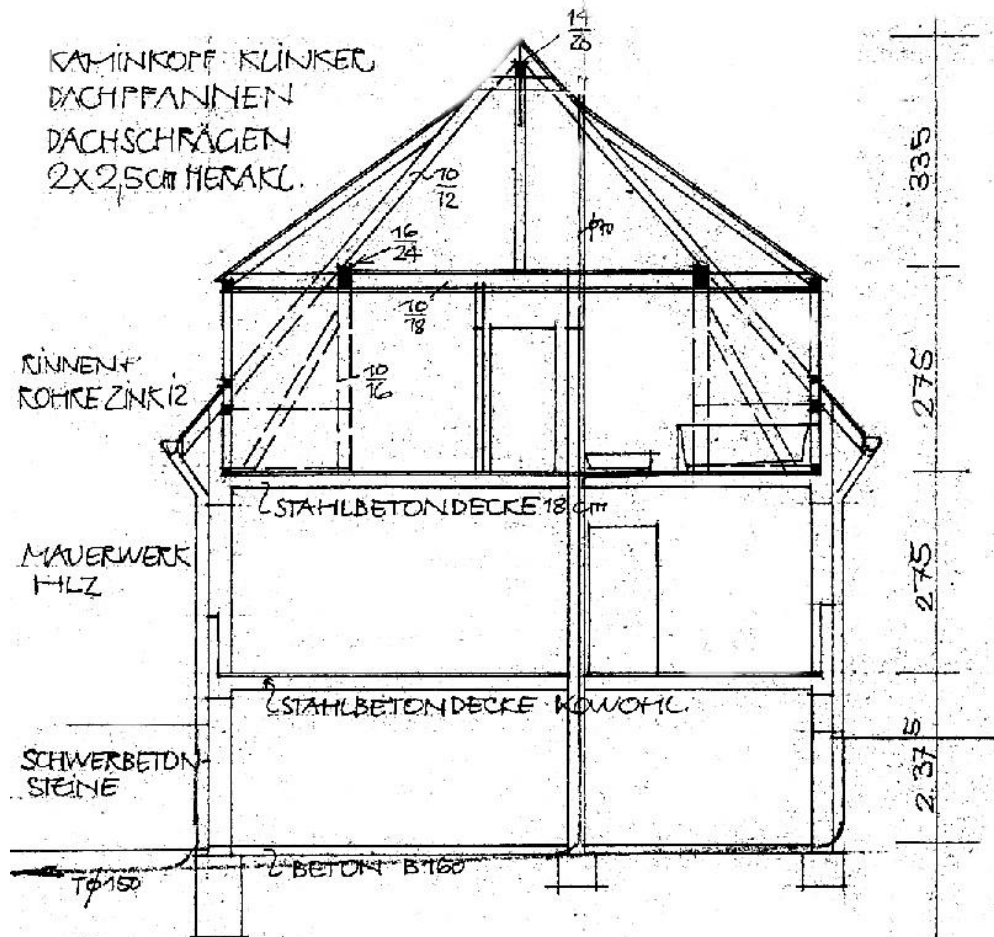
Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt





Außenansicht Süd



Außenansicht Nord-West



Außenansicht Nord



Terrasse



Garten



Garten



EG Wohnbereich



EG Essbereich



EG Küche



EG Arbeitszimmer



EG Diele



EG WC



OG Elternschlafzimmer



OG Kind 1



OG Kind 2



OG Kind 3



OG Bad



OG Diele



DG Zimmer



DG Zimmer



DG Aufgang



KG Vorraum



KG Heizung



KG Hobby

Energieausweis
in Bearbeitung

Energieausweis
in Bearbeitung

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.

In Kooperation mit der



Mitglied im
Immobilienverband
Region Süd e. V.



Stand:
30.07.2025