



Kleinod in Bayreuth's bester Lage – Abriss o. Kernsanierung erforderlich

- Baujahr: ▪ ca. 1936
Energieausweis: ▪ *in Bearbeitung (Gas)*
Grundstück: ▪ ca. 605 m²

Die durchgrünte Gartenstadt am Fuß des Festspielhügels gilt heute als Ort des exklusiven Wohnens. Sie hatte ihren Ursprung im Jahr 1935. Charakteristische Merkmale des dominierenden Bautyps waren die Bauweise in zwei Vollgeschossen und mit Biberschwänzen gedeckte Walmdächer.

Der vorhandene Altbau bedarf einer Kernsanierung.

Bei einem Abriss entsteht genügend Platz für modernes Wohnen in bester Umgebung. Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 145 m², verteilt auf 2 Etagen.

Die ca. 600 m² Grund mit Altbaubestand bieten Parkcharakter und Flair.

Preis: 699.000,00 €

Objekt Nr.: 32306

Beschreibung des Bestandsobjekts

Dieser Altbau mit einer Wohnfläche von rund 145 m² vermittelt ein warmes und behagliches Zuhause. Es ist ein Platz voller Potenzial und kann mit persönlichen Ideen in neuem Glanz erstrahlen. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladendes Wohn- und Arbeitszimmer, eine Küche sowie ein Gäste-WC. Die Terrasse in südlicher Richtung lädt zu entspannten Abenden ein. Das Obergeschoss besteht aus drei Räumen sowie einem Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss gibt es ein weiteres Zimmer sowie zwei Abstellräume und den Ausgang zum Spitzboden. Das voll unterkellerte Haus hat einen direkten Zugang in die integrierte Garage. Der eingewachsene Garten mit dem benachbarten Altbaumbestand ist ein echter Ort der Ruhe.

Lage

Das Objekt befindet sich in bester Wohnlage am Festspielhaus in Bayreuth. Der nahe liegende Festspielpark lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte sowie die Autobahn und vieles mehr sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt. Schulen sowie Kindergärten und Spielplätze sind leicht zu erreichen.

Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

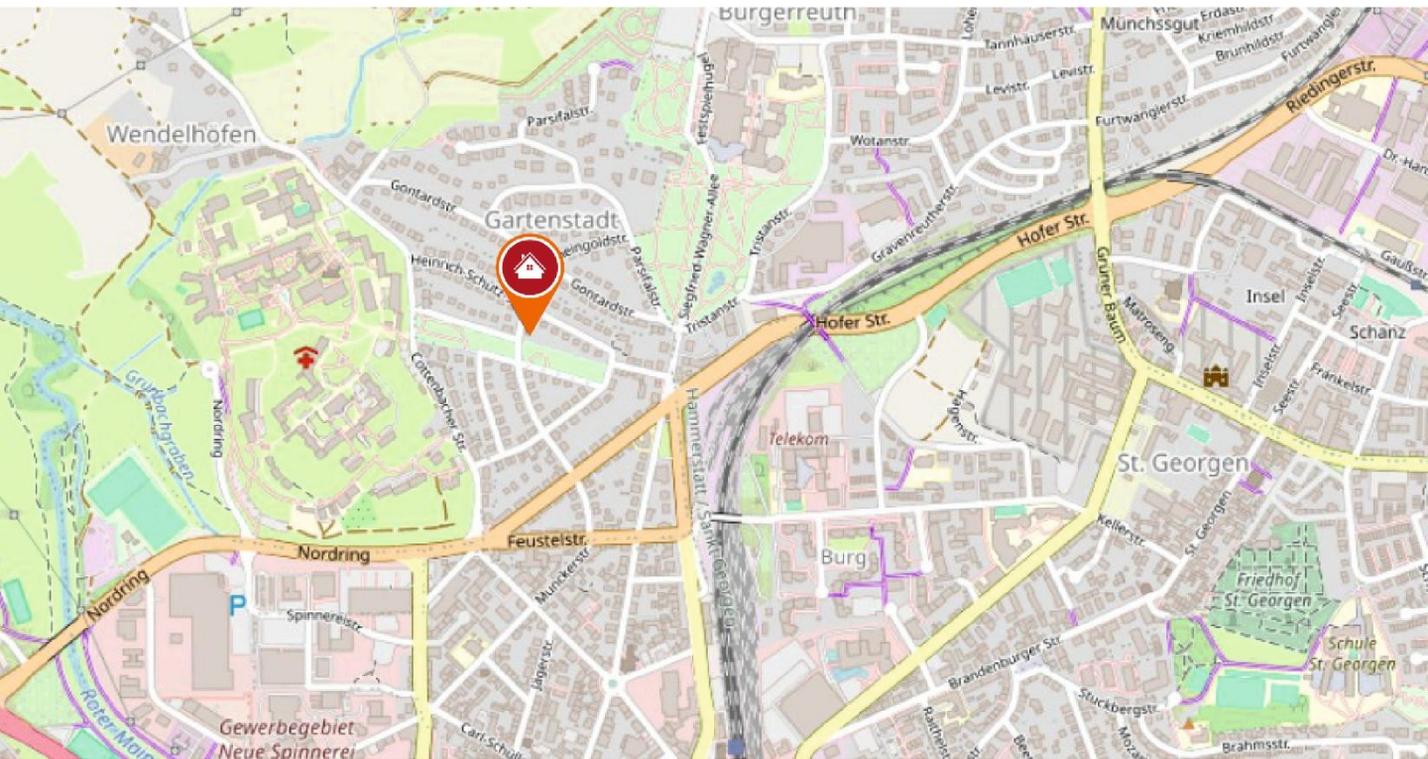
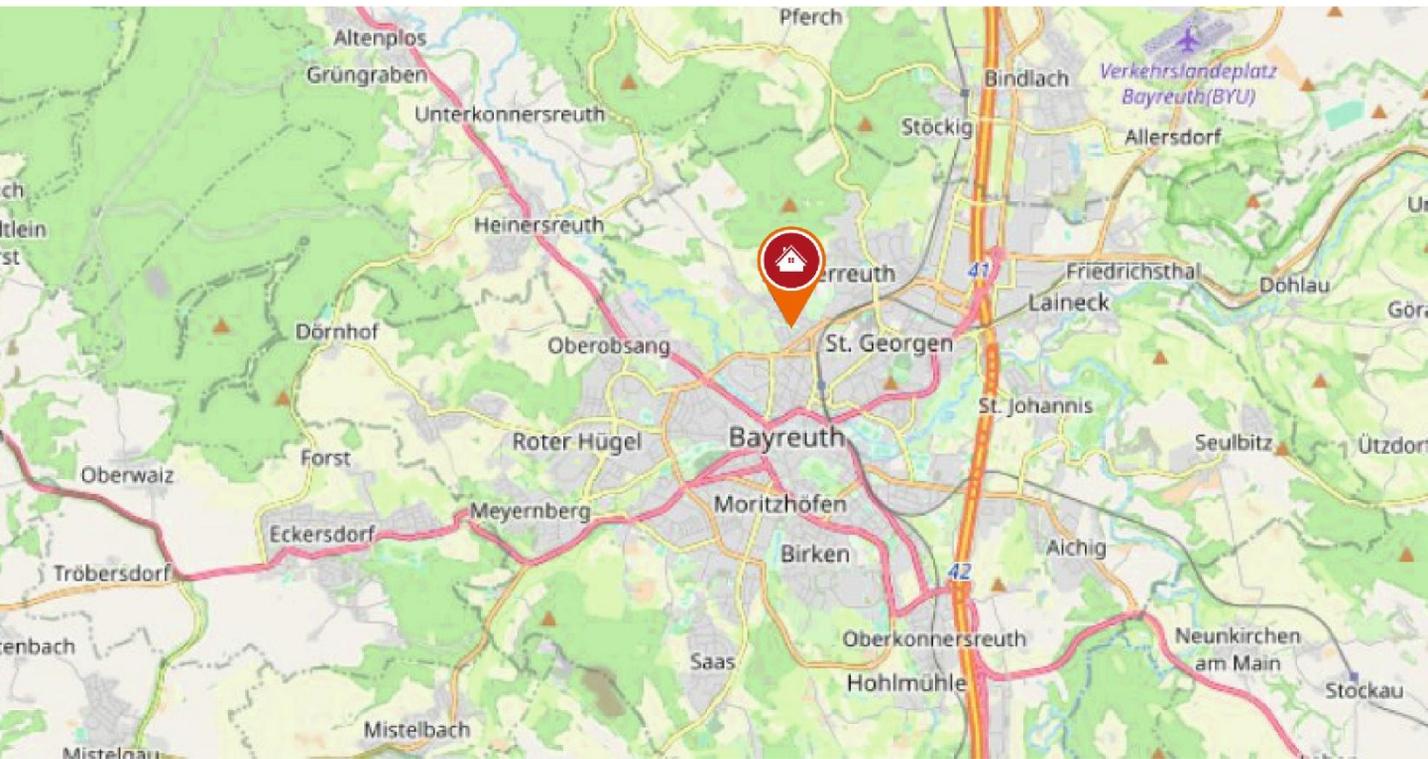
Fax: 0921 – 151 209-90

brendel@winklerundbrendel.de

Objektanschrift

Felix-Mottl-Straße 13
95445 Bayreuth

Jörg Brendel 0171/4611222

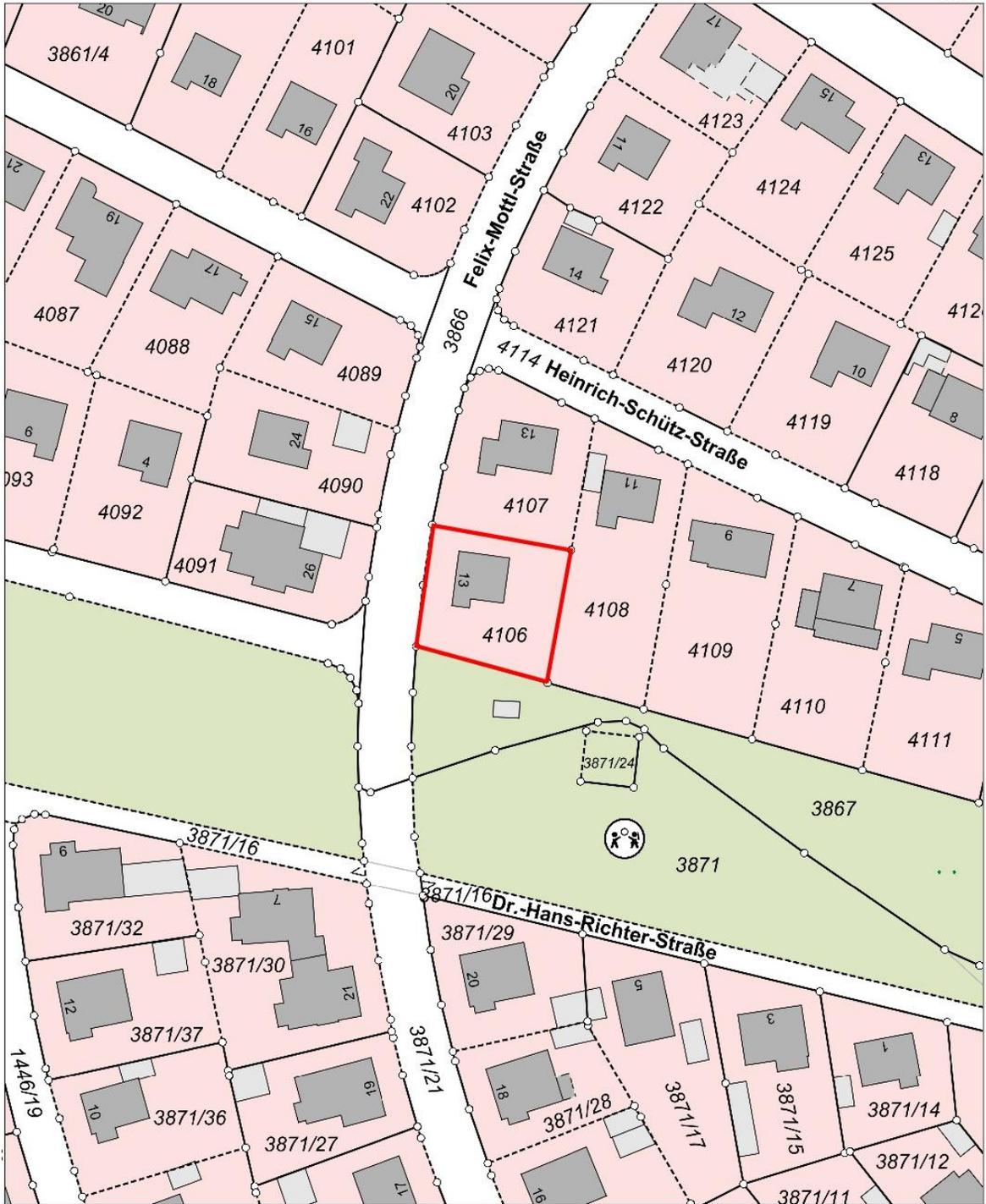


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 4106
Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Bayreuth
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

5537074



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

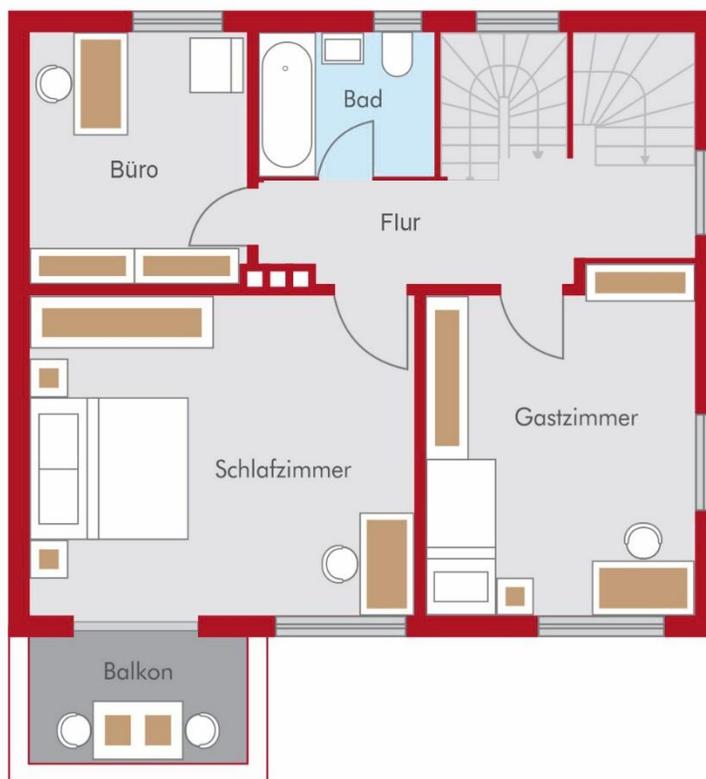
Grundriss EG



Wohnfläche EG, ca.:		
Wohnzimmer	26,20	m ²
Arbeitszimmer	15,20	m ²
Küche	12,10	m ²
Diele	7,50	m ²
Windfang	2,50	m ²
WC	1,80	m ²
Summe	65,30	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

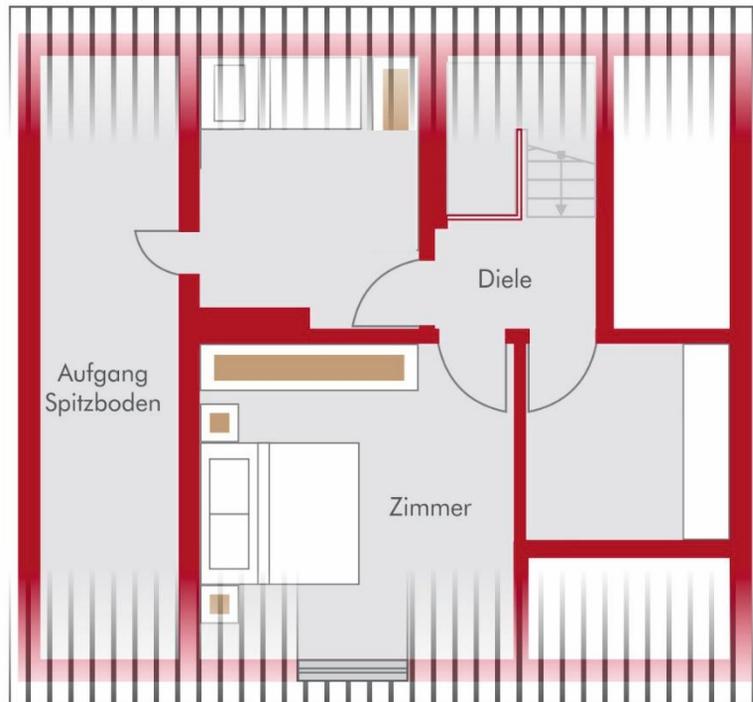
Grundriss OG



Wohnfläche OG, ca.:		
Schlafzimmer	20,70	m ²
Gastzimmer	15,20	m ²
Büro	12,10	m ²
Bad	7,50	m ²
Flur	6,50	m ²
Balkon (50 %)	2,50	m ²
Summe	64,50	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG



Wohnfläche DG, ca.:

Zimmer	11,70	m ²
Diele	2,55	m ²
Summe	14,25	m²

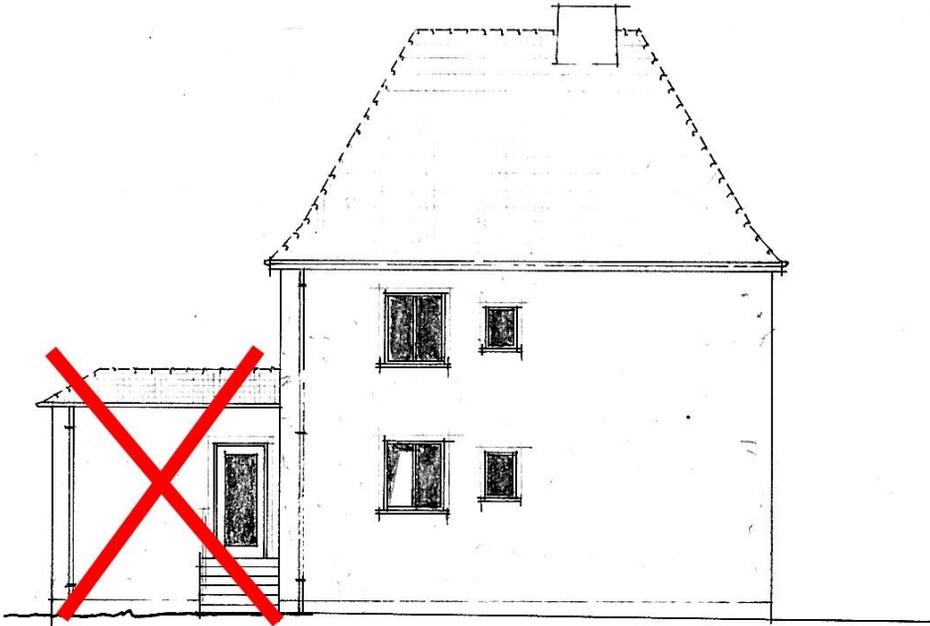
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG

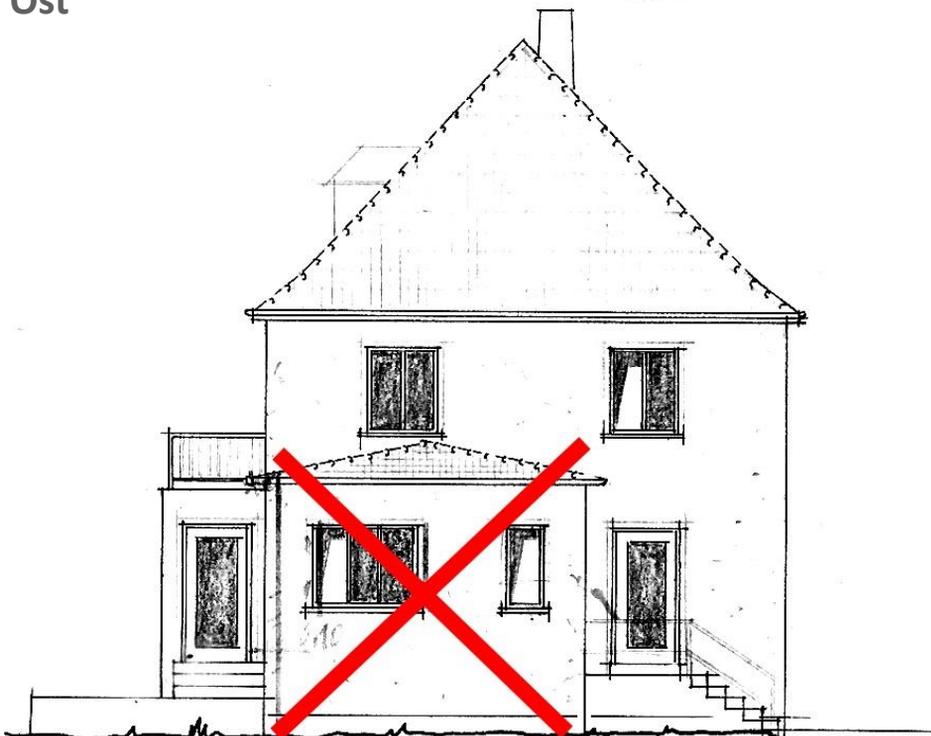


Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Ansicht Nord



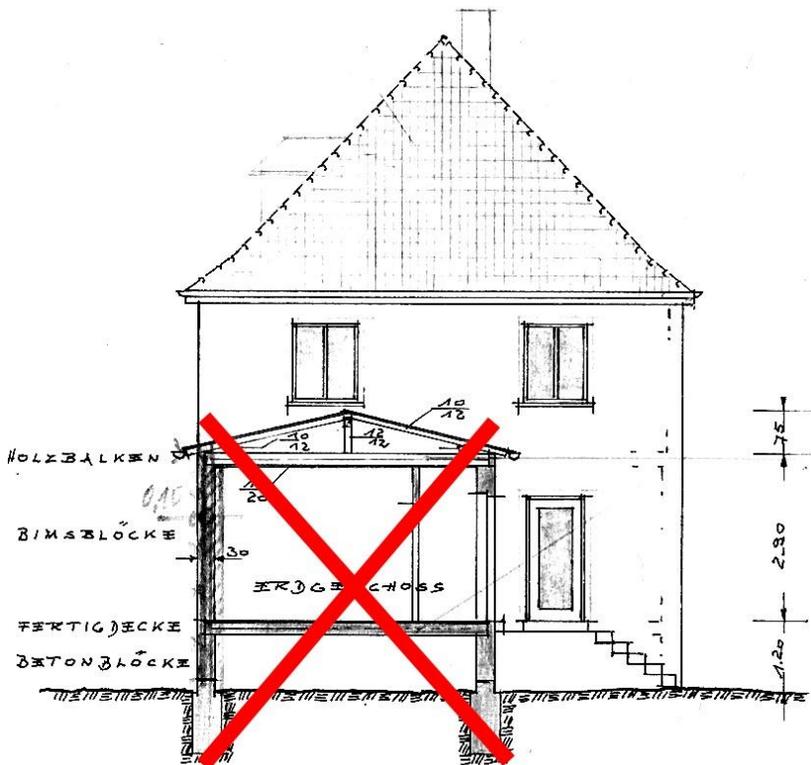
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Schnitt





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garten



Garten



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Arbeitszimmer



EG Küche



EG Diele



EG WC



OG Schlafzimmer



OG Kinderzimmer



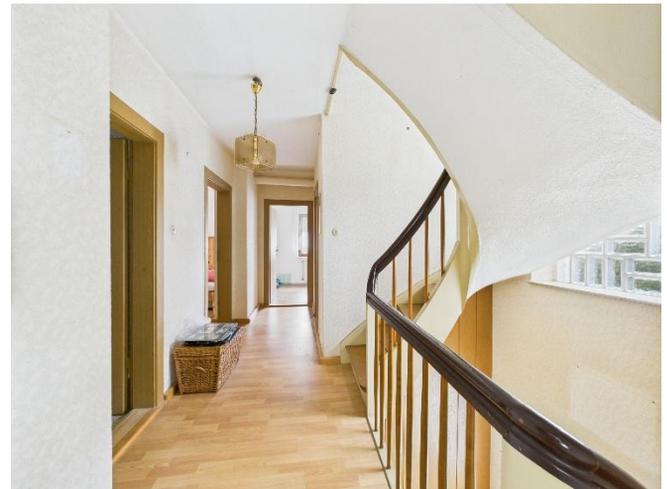
OG Büro



OG Büro



OG Bad



OG Flur



DG Kammer links



DG Kammer rechts



DG Zimmer



DG Aufgang Spitzboden



KG Garage



KG Waschkeller

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.



Mitglied im
Immobilienverband
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand:
31.07.2025