



Gesamtes Vierfamilienhaus oder einzelne Eigentumswohnung zum Kauf!
Vier großzügige 3-Zimmer-Wohnungen in ruhiger Wohnlage in Pegnitz

- Baujahr: ▪ ca. 1954
- Bedarfsausweis: ▪ 134,5 kWh/(m²*a), E, Bj. 2007/2008, Erdgas E
 ▪ Etagenheizung
- Grundstück: ▪ 500 m²
- Überblick: ▪ je ca. 66 m² Wohnfläche
 ▪ gepflegter Zustand
 ▪ 2016 Dämmung oberste Geschosdecke
 ▪ 2017 Austausch Heizkreispumpe
 ▪ 2020 Anbringung Vollwärmeschutz und Einbau neuer
 Fenster 3-fach verglast
 ▪ Gesamterwerb des Vierfamilienhauses möglich
- Lage: ▪ ruhige Wohnlage nahe der Pegnitzer Altstadt

Preis (Bsp. Whg. Nr. 1) : 157.000,00 €

Objekt Nr.: 32268

Objektbeschreibung

Verkauft werden vier 3-Zimmer-Eigentumswohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnungen wurden 2001 in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Dies stellt eine einmalige Chance für Käufer dar, diese schönen Wohnungen in bester Wohnlage – auch perfekt als Kapitalanlage - zu erwerben. Das Mehrfamilienhaus kann auch gesamt erworben werden.

Alle vier Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 66 m² und sind annähernd gleich geschnitten. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon/eine Terrasse, eine geplante Stellplatzfläche sowie je ein Keller- und ein Dachbodenabteil.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten jeweils exklusive Gartenflächen zur alleinigen Nutzung. Der Außenbereich kann somit individuell gestaltet werden. Rechtlich wird jedem die Hälfte der vorgesehenen Gartenfläche (ab Hausmitte) zugeordnet.

Die Wohnungen sind hell und freundlich geschnitten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon/die Terrasse. Im EG ist sowohl eine Loggia als auch eine Terrasse vorhanden. Zusätzlich wird noch ein Gartenanteil zugeordnet. Als Bodenbelag wurde in den Wohn- und Schlafräumen modernes Laminat gewählt. Im Bad und in der Küche sind helle Fliesen verbaut. Die Tageslichtbäder verfügen über ein Waschbecken, eine Toilette, eine Badewanne mit Duscheinrichtung sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Die Eigentumswohnung Nr. 3 hat ein Sondernutzungsrecht am gesamten linken DG-Anteil. Nutzbar als z.B. Hobbybereich oder zum Ausbau als Maisonette-Wohnung (Baugenehmigung erforderlich).

Sondernutzungsrechte (werden derzeit eingetragen)

Neben 4 vorgesehenen Flächen für Stellplätze, die den Wohnungen je als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden, gibt es auch exklusive Nutzungsrechte für bestimmte Außen- und Innenbereiche (Gartenflächen, Dachgeschossanteil). Diese Sondernutzungsflächen steigern den Wert und Wohnkomfort der Eigentumswohnung erheblich und sind im Kaufpreis enthalten.

Lage

Die angebotenen Wohnungen befinden sich in ruhiger Wohnlage am Hang, nahe der Pegnitzer Altstadt. Pegnitz ist die größte Stadt im südlichen Landkreis Bayreuth, mit bester Infrastruktur und eingebettet in die Naturlandschaft zwischen Fränkischer Schweiz und Veldensteiner Forst.

In Pegnitz ist eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen vorhanden. Die Stadt ist Standort einer Grund- und Mittelschule, einer Realschule und dem UNESCO-Gymnasium. Anbindung an den ÖPNV: Die nächste Bushaltestelle - Ev. Kirche - ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Von hier gelangt man nach nur einer Haltestelle zum Bahnhof Pegnitz mit Anschlussmöglichkeiten an den Regionalexpress. Restaurants, Bäcker, Metzger, Apotheken, Ärzte, sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Pegnitz vorhanden.

Pegnitz liegt inmitten eines wahren Wanderparadieses, dem „Veldensteiner Forst“, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Bayerns. Zahlreiche Wanderrouten bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten und laden zum Entspannen und Erholen ein.

Umbau/Sanierung

Das Haus befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Es wurden immer werterhaltende und werterhöhende Maßnahmen am und im Haus vorgenommen. Diese sind dokumentiert, anbei einige Beispiele:

2016

Dämmung oberste Geschossdecke
Reparatur Schmutzwasserabflussrohr

2017

Austausch Heizkreispumpe
Erneuerung Wasserzähler

2018

Durchführung Kanaluntersuchung

2020

Anbringung Vollwärmeschutz (WDVS)
Einbau neuer Fenster, 3-fach verglast

Besichtigungen:

Für Rückfragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen - in Abstimmung mit den Mietern der Wohnungen - jederzeit gerne zur Verfügung.

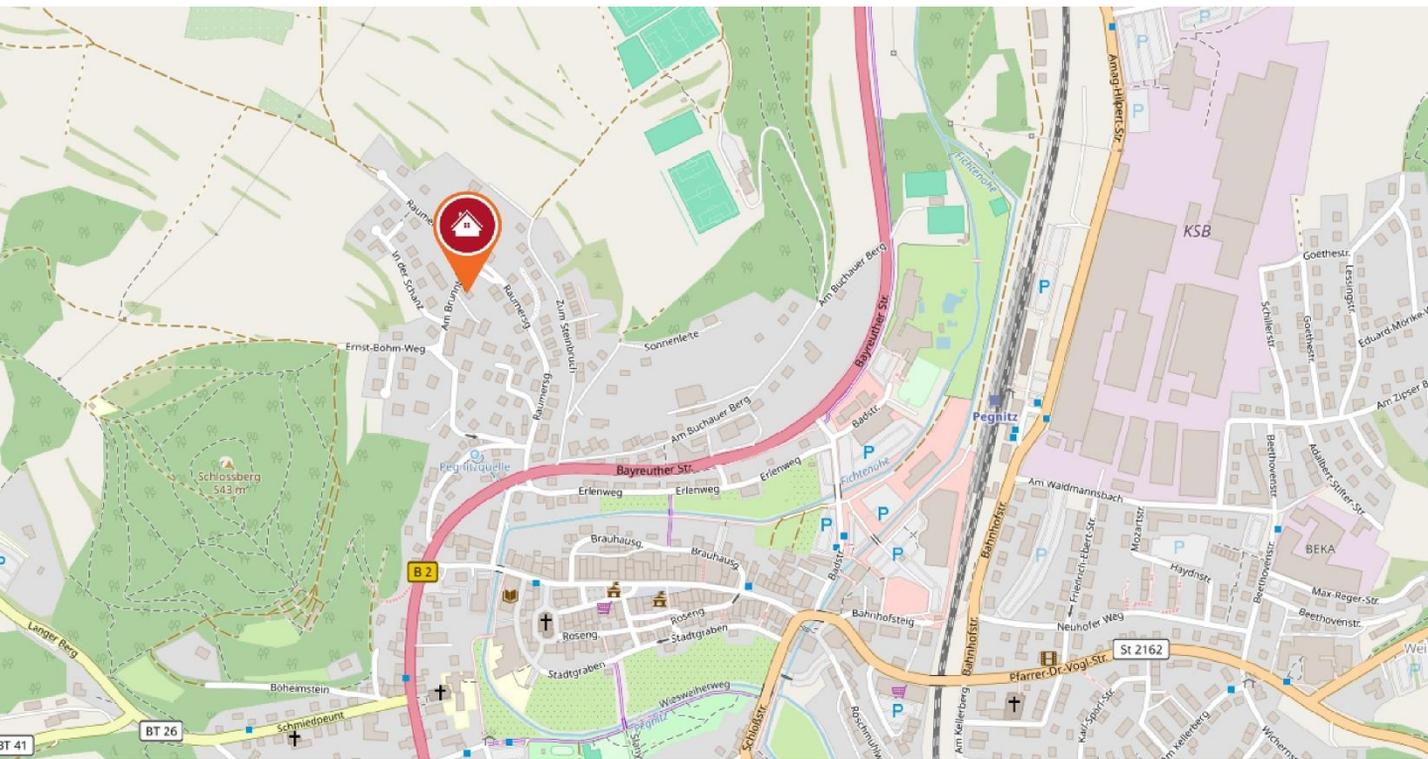
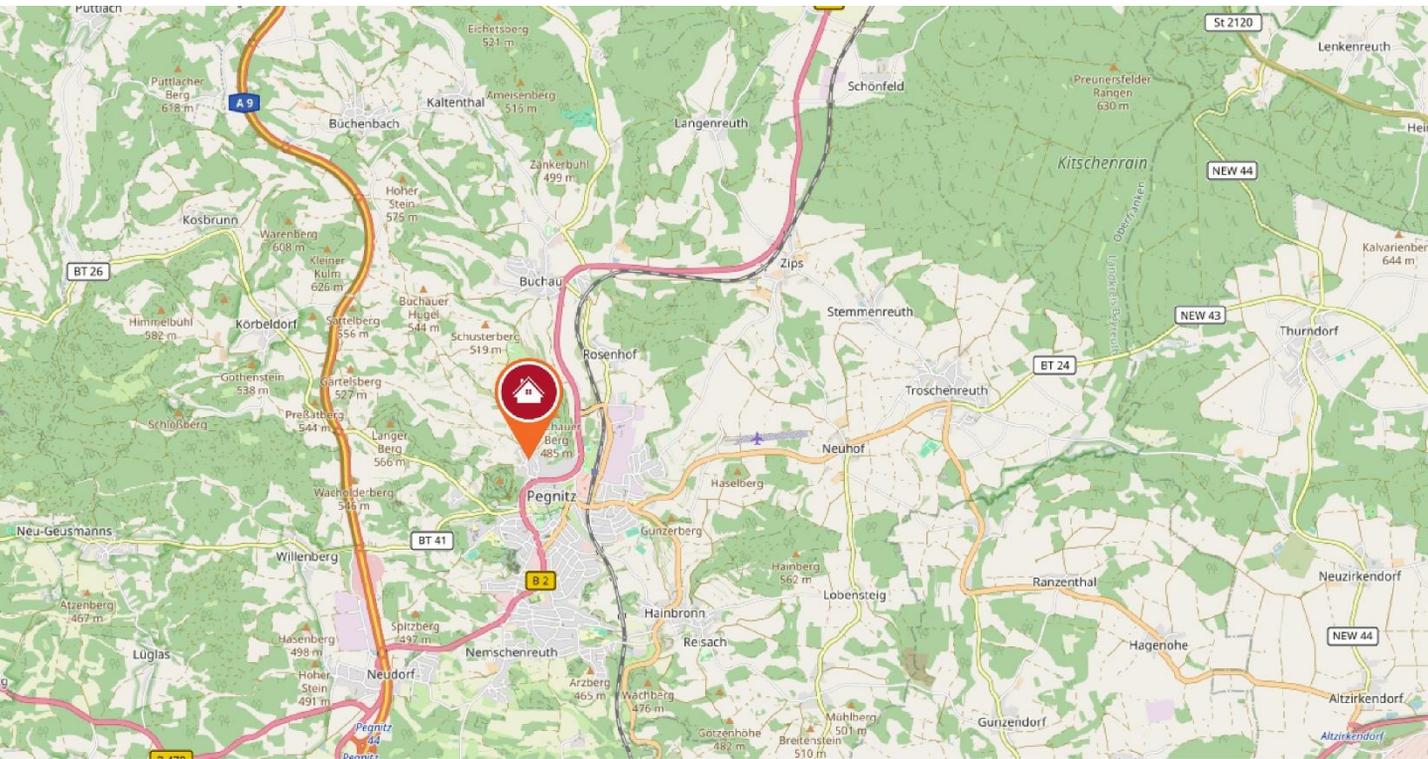
Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR
Brandenburger Straße 49
95448 Bayreuth
Tel. 0921 – 151 209-40
Fax: 0921 – 151 209-90
bialas@winklerundbrendel.de

Dieter Bialas 0171 – 77 36 187

Objektanschrift

Am Brunenberg 20
91257 Pegnitz

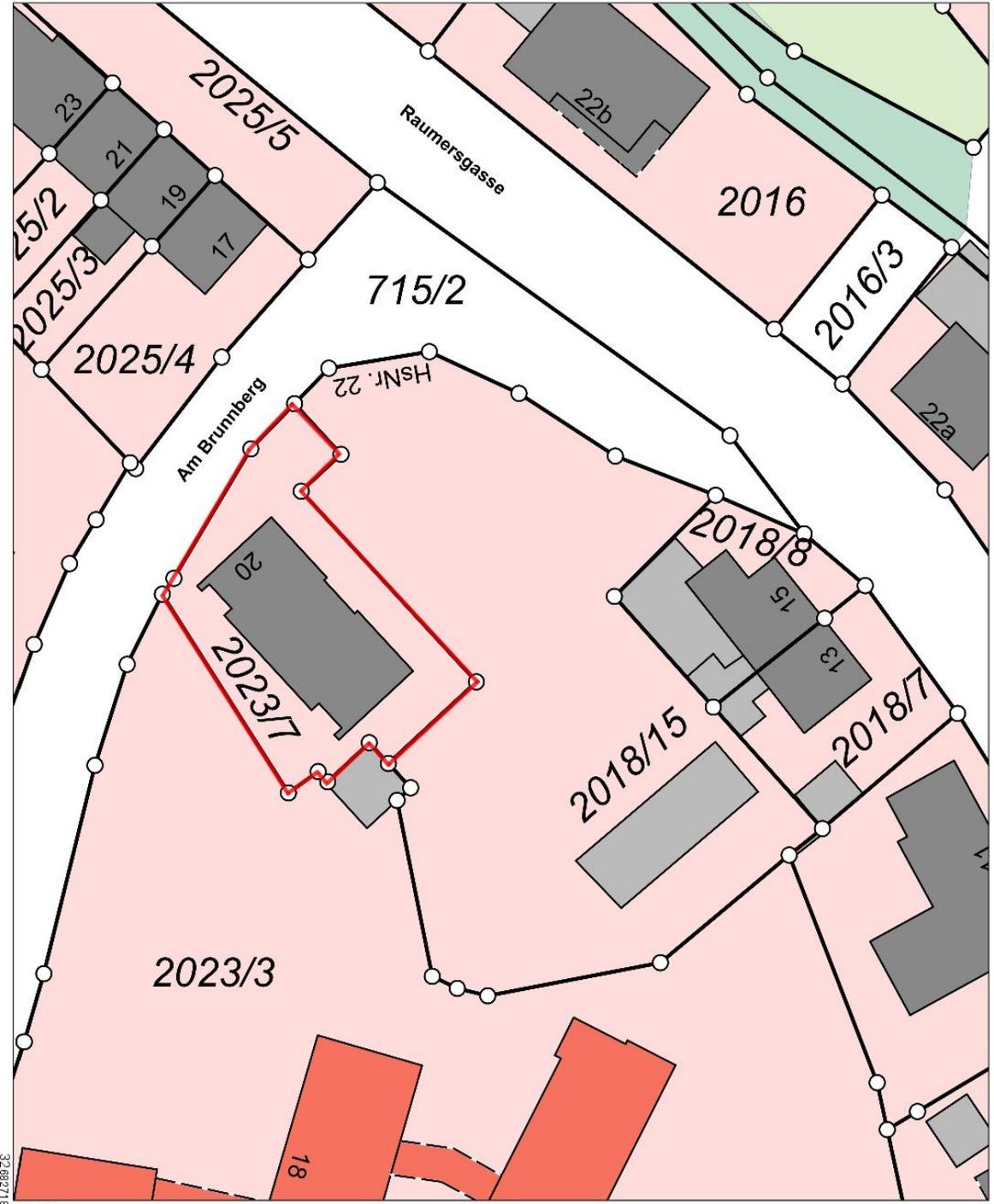


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 2023/7
Gemarkung: Pegnitz

Gemeinde: Stadt Pegnitz
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

5515117



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

Grundriss EG links – Whg. Nr. 1



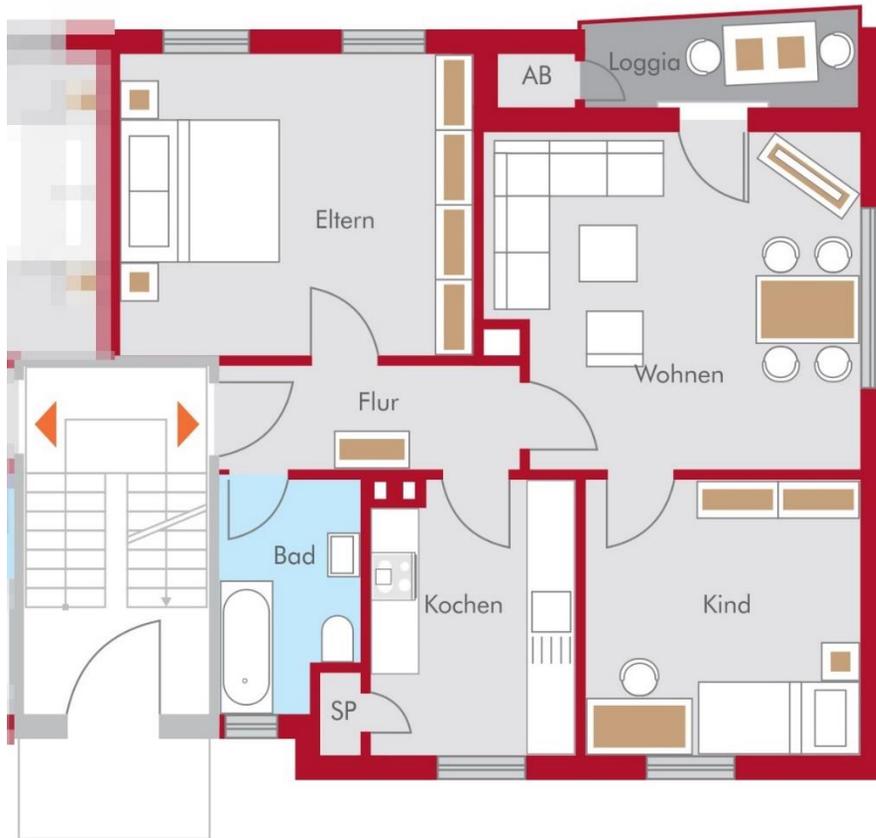
Wohnfläche		
Wohnen	ca. 17,88	m ²
Eltern	ca. 16,16	m ²
Kind	ca. 11,04	m ²
Kochen	ca. 7,98	m ²
Bad/WC	ca. 4,74	m ²
Flur	ca. 4,66	m ²
Loggia	ca. 3,54	m ²
Summe	ca. 66,00	m²

- ca. 66 m²
- 3 Zimmer
- Balkon, Keller- und Dachbodenabteil
- vermietet
- Nettokaltmiete p.a.: 3.560,40 €
- Stellplatz Nr. 1 (Sondernutzungsrecht geplant)
- Gartenanteil Nr. SO1

Preis: 157.000,00 €

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss EG rechts – Whg. Nr. 2



Wohnfläche		
Wohnen	ca. 17,88	m ²
Eltern	ca. 16,16	m ²
Kind	ca. 11,04	m ²
Kochen	ca. 7,98	m ²
Bad/WC	ca. 4,74	m ²
Flur	ca. 4,66	m ²
Loggia	ca. 3,54	m ²
Summe	ca. 66,00	m²

- ca. 66 m²
- 3 Zimmer
- Balkon, Keller- und Dachbodenabteil
- vermietet
- Nettokaltmiete p.a.: 6.240,00 €
- Stellplatz Nr. 2 (Sondernutzungsrecht geplant)
- Gartenanteil Nr. SO2

Preis: 169.500,00 €

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG links – Whg. Nr. 3



Wohnfläche		
Wohnen	ca. 17,88	m ²
Eltern	ca. 16,16	m ²
Kind	ca. 11,04	m ²
Kochen	ca. 7,98	m ²
Bad/WC	ca. 4,74	m ²
Flur	ca. 4,66	m ²
Loggia	ca. 3,54	m ²
Summe	ca. 66,00	m²

- ca. 66 m²
- 3 Zimmer
- Balkon, Keller- und Dachbodenabteil
- vermietet
- Nettokaltmiete p.a.: 3.560,40 €
- Stellplatz Nr. 3 (Sondernutzungsrecht geplant)
- Sondernutzungsrecht am linken DG-Anteil über der Wohnung, ca. 50 m²

Preis: 157.000,00 €

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss OG rechts – Whg. Nr. 4



Wohnfläche		
Wohnen	ca. 17,88	m ²
Eltern	ca. 16,16	m ²
Kind	ca. 11,04	m ²
Kochen	ca. 7,98	m ²
Bad/WC	ca. 4,74	m ²
Flur	ca. 4,66	m ²
Loggia	ca. 3,54	m ²
Summe	ca. 66,00	m²

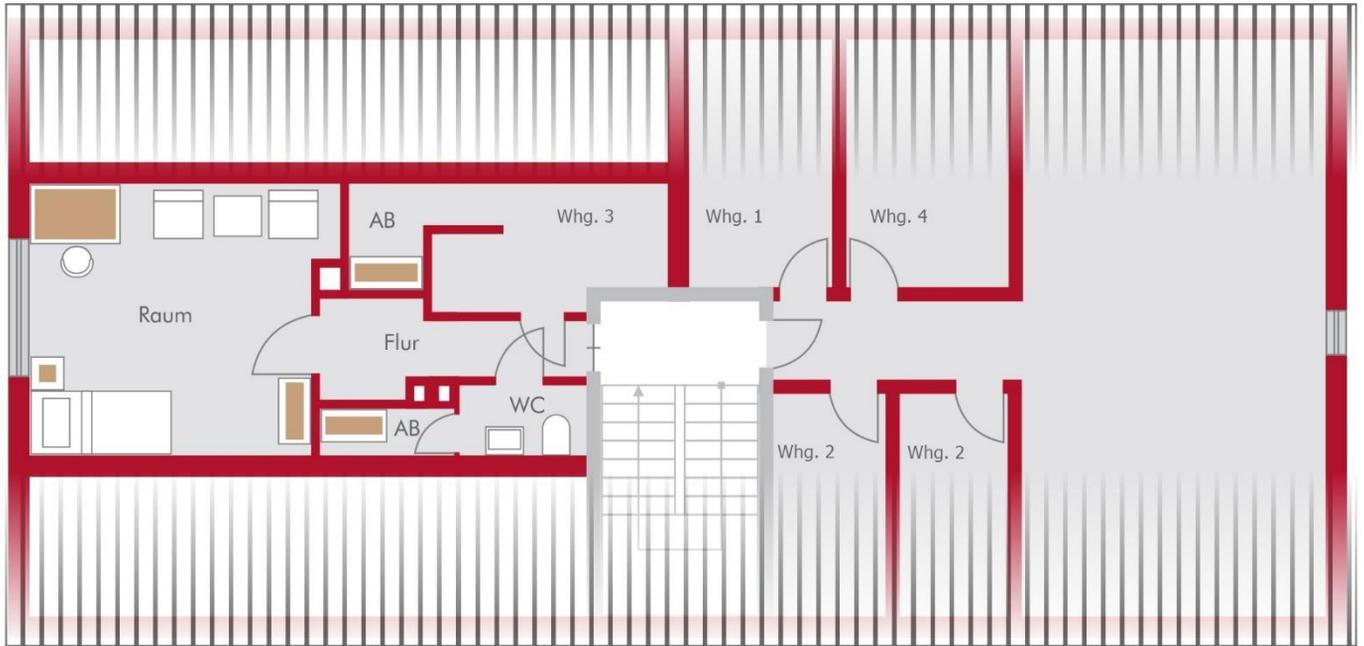
- ca. 66 m²
- 3 Zimmer
- Balkon, Keller- und Dachbodenabteil
- vermietet
- Nettokaltmiete p.a.: 3.560,00 €
- Stellplatz Nr. 4 (Sondernutzungsrecht geplant)

Preis: 162.000,00 €

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss DG

DG links mit Sondernutzungsrecht zugehörig zur Wohnung Nr. 3/OG links

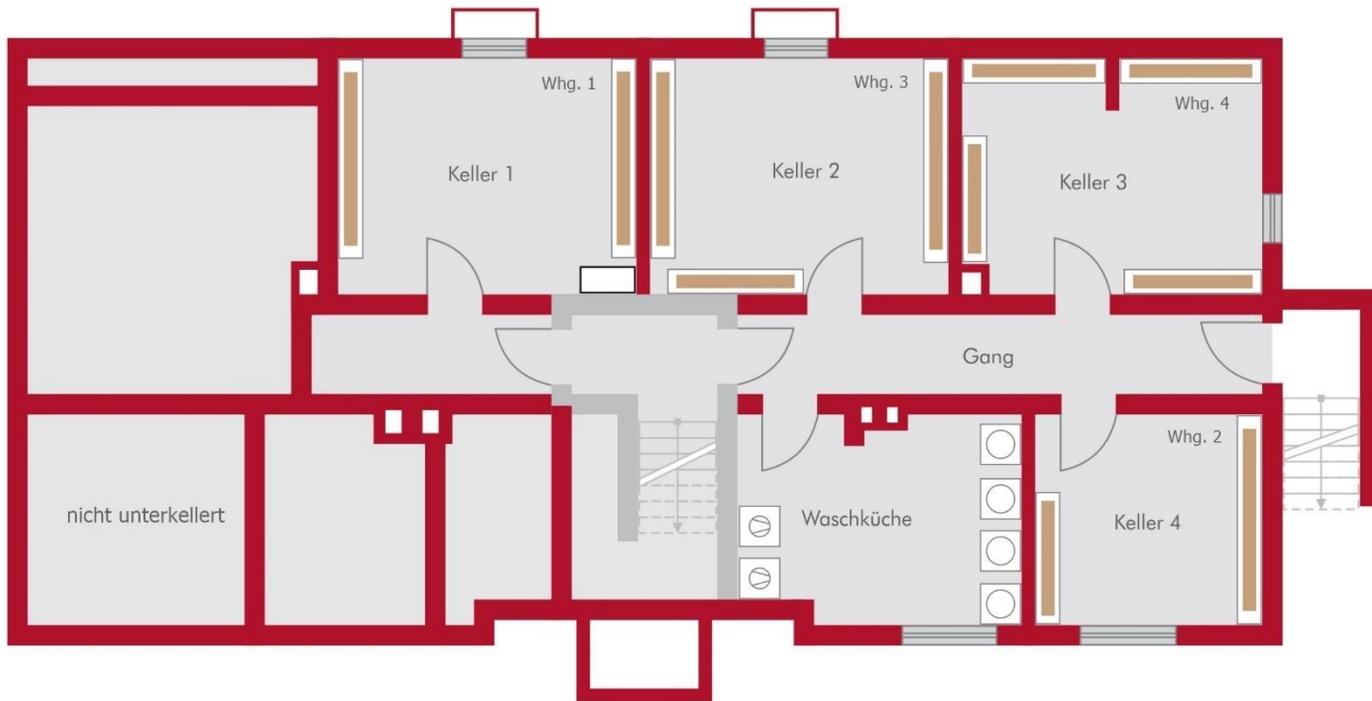


Nutzfläche/Wohnfläche

Dachboden Whg. 1	ca. ,	m ²
Dachboden Whg. 2	ca. ,	m ²
Dachboden Whg. 4	ca. ,	m ²
DG links zu Whg. 3	ca. 50,00	m ²
Summe	ca. ,00	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

Grundriss KG



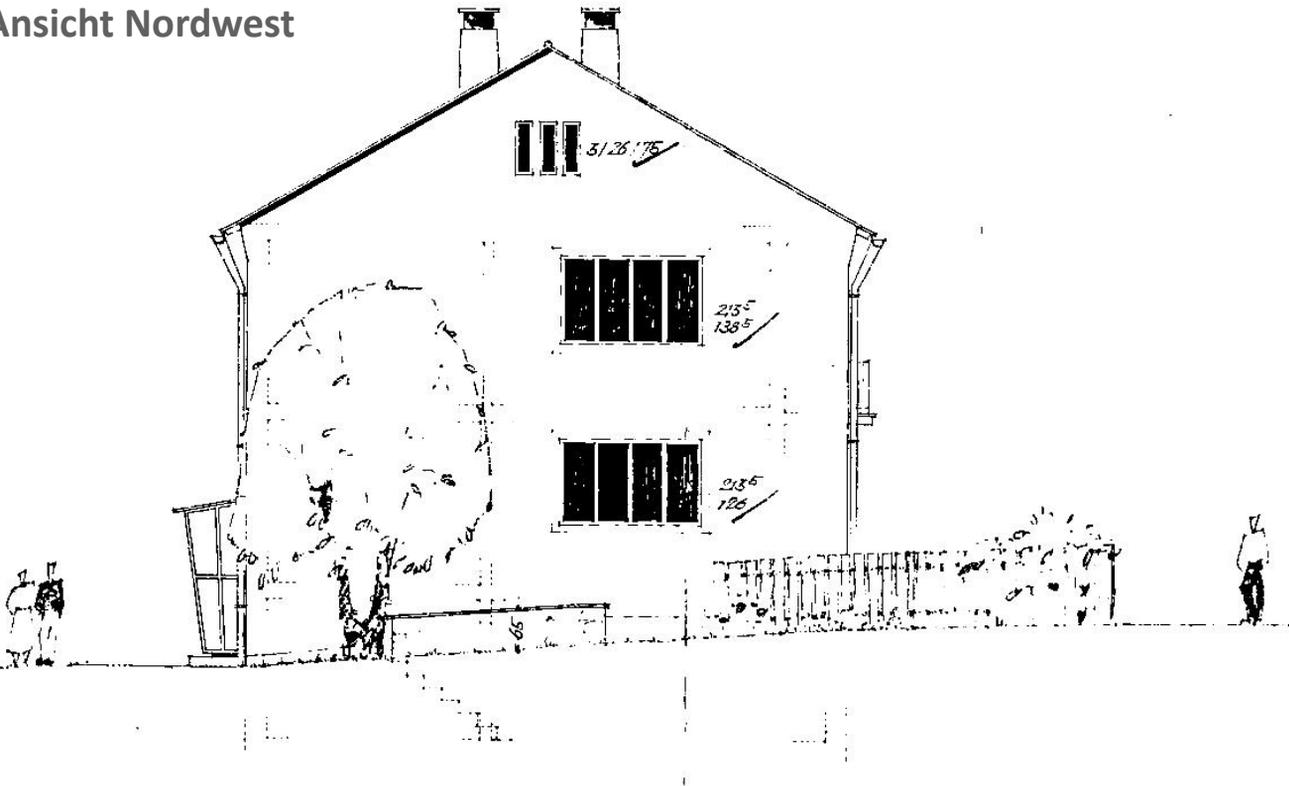
Nutzfläche		
Keller 1	ca. 15,90	m ²
Keller 2	ca. 15,90	m ²
Keller 3	ca. 13,95	m ²
Keller 4	ca. 10,70	m ²
Waschküche	ca. 12,98	m ²
Summe	ca. 69,43	m²

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

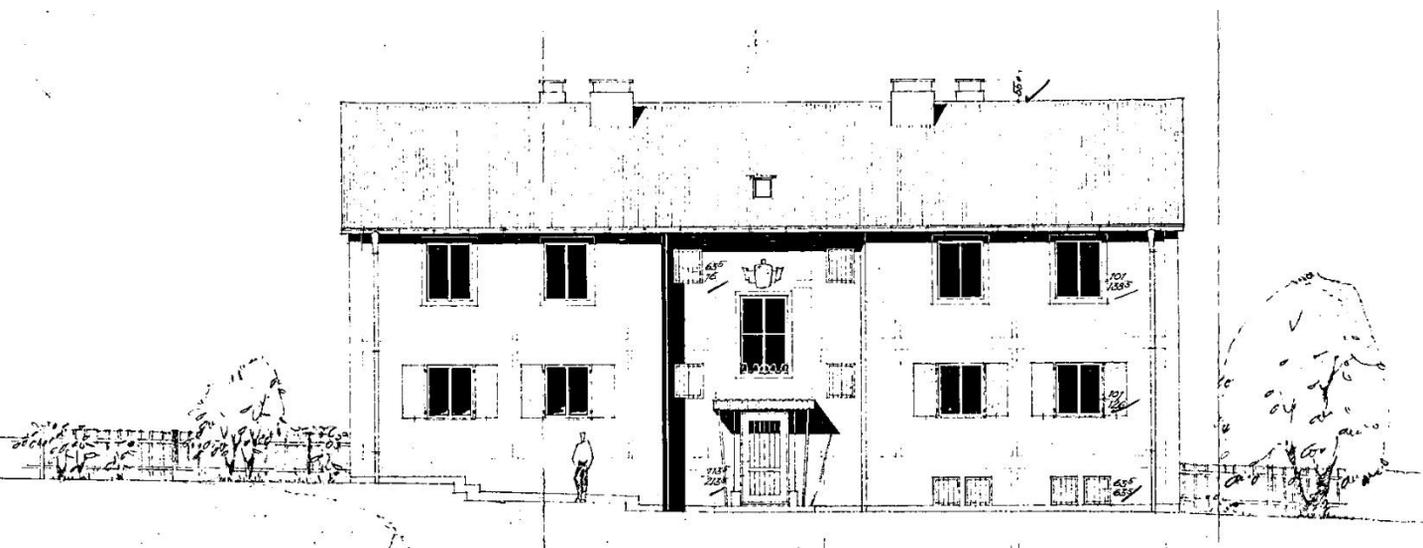
Geplante Stellplätze



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost

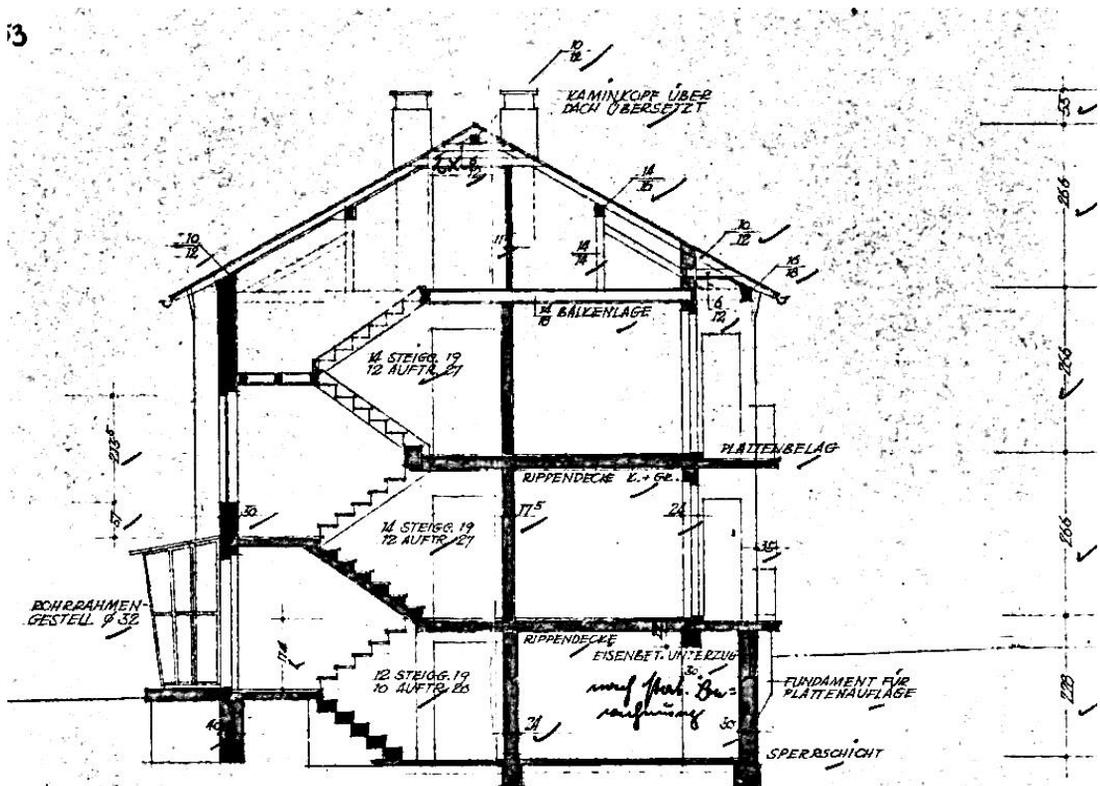


Ansicht Südwest



Schnitt

13



Wohnung Erdgeschoss links

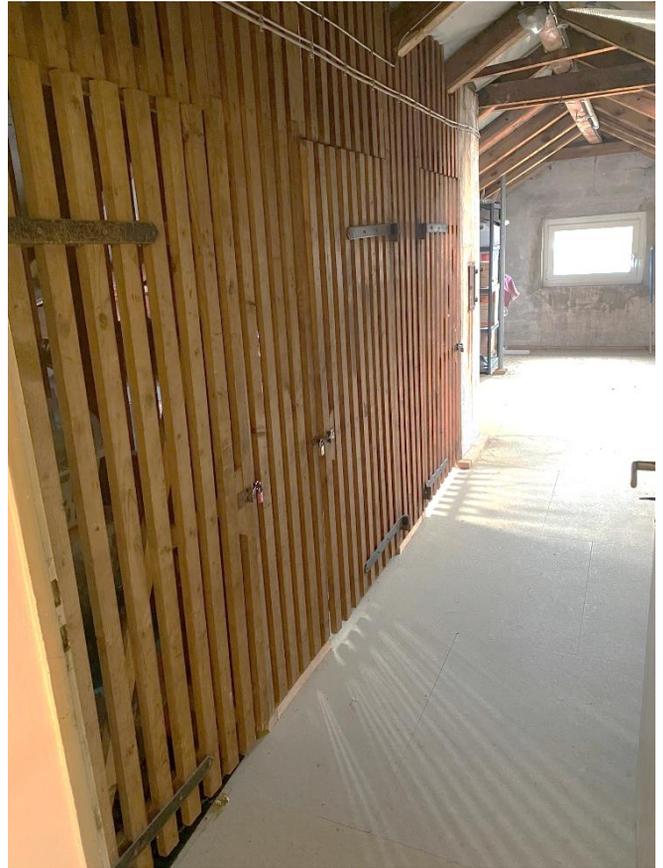


Wohnung Erdgeschoss rechts





Außenansicht



Dachboden

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **18.10.2031**

Registriernummer: **BY-2021-003830384**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Brunberg 20 91257 Pegnitz		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1954, Dämmung OGD 2016, WDVS und neue Fenster -2020		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2007, 2008		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	296,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	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 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)

UMA Energie&Haus

Lanzendorfer Str.6
95463 Bindlach

Unterschrift des Ausstellers

UMA Energie&Haus
Lanzendorfer Str. 6
95463 Bindlach

Ausstellungsdatum 19.10.2021

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

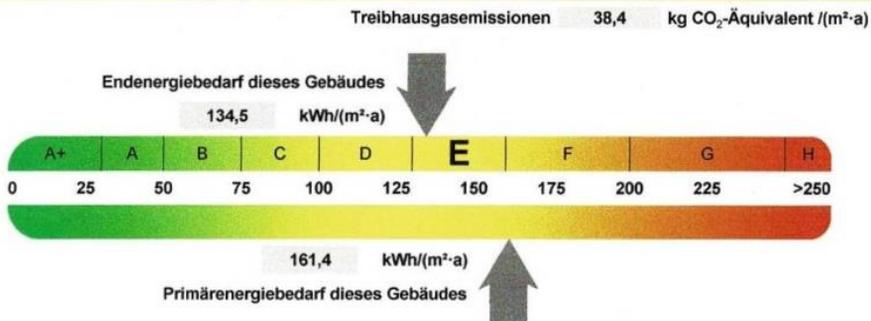
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2021-003830384

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 161,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 97,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,59 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

134,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

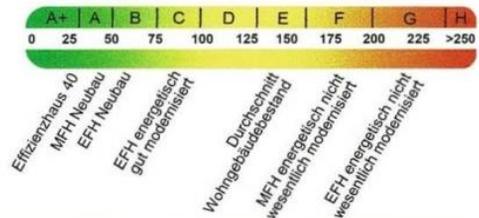
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
Summe:			

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Sonstiges

Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar in Höhe von 3,57 % für eine Wohneinheit bzw. bei Gesamterwerb 4,76 % 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 % bzw. 4,76 % 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 Wunsch-traum 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: 30.04.2024