

# Exposé

## Maisonette in Bayreuth

### Ruhige 2,5-Zimmerwohnung mit Balkon & Aufzug in Bestlage



Objekt-Nr. OM-457107

**Maisonette**

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Waßmann

Leopoldstraße 6  
95444 Bayreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und großartig geschnittene 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss verbindet das Beste aus zwei Welten: Die Wohnung ist absolut zentral in der Leopoldstraße von Bayreuth gelegen und dennoch eine Oase der Ruhe.

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der clevere Maisonette-Stil auf zwei Ebenen, der ein besonders offenes und großzügiges Wohngefühl vermittelt. Offiziell verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> – durch die charmanten Dachschrägen beläuft sich die tatsächliche Grundfläche jedoch auf stolze 80 m<sup>2</sup>, die optimalen Raum zur Entfaltung bietet.

Ein moderner Aufzug bringt Sie und Ihre Einkäufe bequem und barrierearm direkt bis vor die Wohnungstür.

Eckdaten im Überblick:

Lage: Leopoldstraße 6, 95444 Bayreuth

Zimmer: 2,5 (Maisonette)

Etage: 3. OG (mit Aufzug)

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup> (Grundfläche ca. 80 m<sup>2</sup>)

Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Energieausweis: Energieeffizienzklasse B (Verbrauchsausweis liegt vor)

Extras: Balkon, Einbauküche mit Geräten, großer Abstellraum direkt neben der Wohnung

Stellplatz: Duplex-Tiefgarage (TG frisch saniert)

Wohnung seit dem 01.01.2025 vermietet.

Hausgeld: Nur 215 Euro pro Monat.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen gepflegten Gesamtzustand und eine hochwertige Materialauswahl. Der gelungene Mix aus edlem Parkett und pflegeleichten Fliesen verleiht den Räumen eine warme und zugleich moderne Atmosphäre.

**Wohnen & Genießen:** Der lichtdurchflutete Wohnbereich führt direkt auf den gemütlichen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

**Küche:** Die separate Küche ist bereits voll ausgestattet und verfügt über eine funktionale Einbauküche inklusive aller wichtigen Elektrogeräte – hier können Sie sofort loskochen.

**Badezimmer:** Das zeitlose Badezimmer lädt mit einer praktischen Duschwanne sowohl zum schnellen Duschen am Morgen als auch zum Entspannen am Abend ein.

**Das Komfort-Plus:** Vergessen Sie dunkle, feuchte Kellerabteile! Direkt neben der Wohnungstür auf der gleichen Etage befindet sich ein großzügiger Kellerersatzraum/Abstellraum. Das bedeutet maximalen Stauraum ohne lästiges Treppensteigen.

**Parken, Haustechnik & Energieeffizienz**

Ein großer Pluspunkt für die Zukunft: Die gesamte Tiefgaragenanlage wurde erst vor drei Jahren umfassend und aufwendig saniert, sodass hier vorerst keine großen Investitionen anstehen. Ihr Auto parkt hier sicher auf einem komfortablen Duplex-Tiefgaragenstellplatz.

Auch energetisch ist die Immobilie zukunftssicher aufgestellt: Der vorliegende Energieausweis weist die hervorragende Energieeffizienzklasse B aus. Für Sie als Eigentümer oder für potenzielle Mieter bedeutet dies einen zeitgemäß niedrigen Energieverbrauch und dauerhaft überschaubare Nebenkosten.

Anfragen von Interessenten gerne per Email und Telefon.

Herr Waßmann

0162 180 4076

wassmannj@gmx.de (zusammengeschrieben)

Besichtigungen nach Absprache möglich.

Kontaktaufnahme von Maklern unerwünscht.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Zentraler geht es kaum – und trotzdem wunderbar ruhig! Die Wohnung befindet sich in der begehrten Leopoldstraße (95444 Bayreuth). Von hier aus erreichen Sie die historische Innenstadt, die Universität, den Bahnhof sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Cafés und Restaurants in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die perfekte Lage für Singles, Paare, Pendler oder als sichere Kapitalanlage.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht\_02

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick von Studio

# Exposé - Galerie



Studio/Maisonette\_01



Studio/Maisonette\_02

# Exposé - Galerie



Gang\_01



Bad\_01

# Exposé - Galerie



Gang\_02



Schlafzimmer\_01

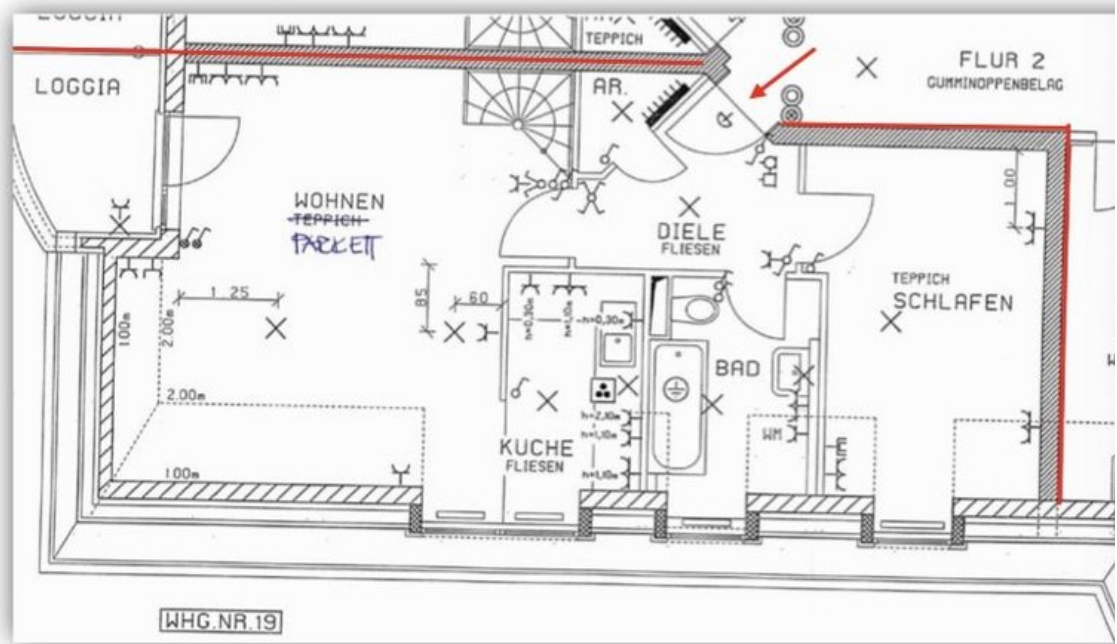
# Exposé - Galerie



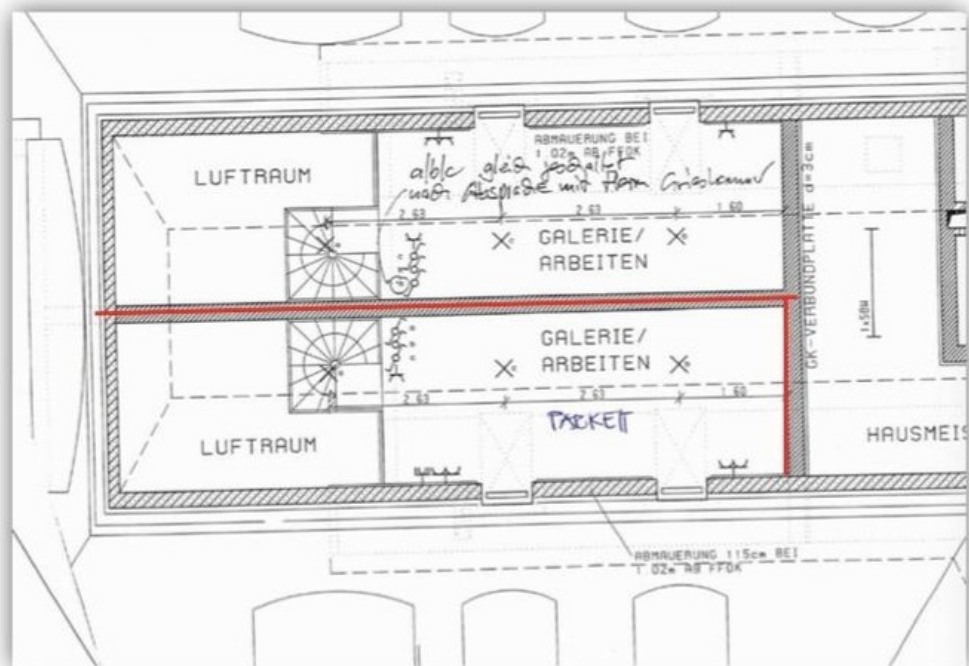
Schlafzimmer\_02

# Exposé - Grundrisse

## 1. Wohnbereich



## 2. Studio



**Hinweis:** Die Pläne sind nicht für eine Maßentnahme geeignet!

Grundrisse/Plan

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **03.12.2027**

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001570044

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Leopoldstraße 6, 95444 Bayreuth	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1994	
Anzahl Wohnungen	21	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.930,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



## 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 der EnEV, 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

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

Aussteller:

Werner Wagner  
Energieberater HWK  
Kaulbachstraße 4  
95447/Bayreuth

**Energieberatung Wagner**

Kaulbachstr. 4 - 95447 Bayreuth

Tel. 0921/16304110

Fax 0921/16384161

04.12.2017  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

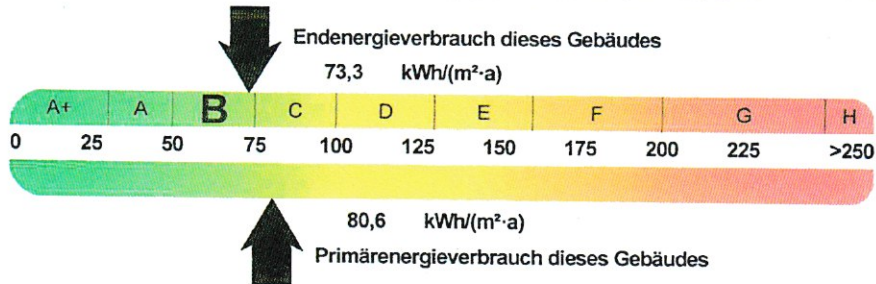
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2017-001570044

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

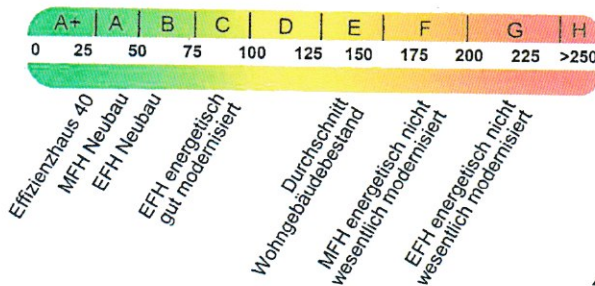
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	610758	175824	434934	1,08

## Vergleichswerte Endenergie



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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001570044

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wärme erzeugung	Gas-Brennwert-Kessel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Werner Wagner, Energieberater HWK  
Kaulbachstraße 4, 95447/Bayreuth

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme Gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises