



LEBEN AM ALTEN  
**Brauereihof**  
BINDLACH

# Objekt

Auf dem geschichtsträchtigen Brauereigelände in Bindlach werden zwei moderne Mehrfamilienhäuser entstehen. Im Senioren-Servicehaus (Haus 1) werden eine Tagespflege, eine Wohngemeinschaft und Appartements errichtet. Im Haus 2 befinden sich 20 Eigentumswohnungen mit der Möglichkeit Serviceleistungen von Haus 1 zuzubuchen, sowie 19 Tiefgaragenstellplätze. Die Fertigstellung von Haus 2 ist für Dezember 2023 geplant.

Die innerörtliche Lage im Zentrum von Bindlach ist wohl einmalig. Neben den Vorzügen der zentrumsnahen Lage genießt man hier zudem Ruhe und viel Grün in der näheren Umgebung. Die Gebäude wurden von einem renommierten

Bindlacher Architekturbüro in einer unverwechselbaren Architektur geplant, die Identität stiftet. Dafür sorgen auch ein freundliches Farbkonzept und die Fassadengestaltung. Eine technisch ausgereifte Pelletheizung sorgt für entsprechende Energieeffizienz. Durchdachte Wohnungsgrundrisse, die massive Bauweise in Kalksandstein sowie Dachbegrünungen stehen für langfristige Werthaltigkeit.

Alle Wohnungen verfügen in den Wohnbereichen über bodentiefe Fenster und bieten als zusätzliches Highlight einen sonnigen Balkon, jeweils mit barrierefreiem Zugang. Vinylfußböden, elektrische Rollos, barrierefreie Duschen, Fußbodenheizung und ein rollstuhlgerechter

Aufzug gehören selbstverständlich zur Standardausstattung. Großzügige Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind darüber hinaus rollstuhlgerecht ausgelegt.

In Zusammenarbeit mit einem örtlichen Telekommunikationsfachbetrieb werden auch die Voraussetzungen für die Anbindung an die neuesten Datennetze über Glasfaserverkabelung geschaffen.

Ein geräumiger Tiefgaragen-Stellplatz im Objekt kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

## Bauherr

**Krause Bauträger-Holding GmbH**  
Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth



## Architekt

**Architekturbüro Just**  
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach

**ARCHITEKTURBÜRO**  
DIPL. ING. BERTHOLD JUST

## Vertrieb

**pro vobis Immobilien GmbH**  
Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth



## Ihr Ansprechpartner

**Günter Pfaffenberger**  
[g.pfaffenberger@provobis-immo.de](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)

Tel.: +49(921) 7646633  
Mobil: +49(151) 21202873

pro vobis IMMOBILIEN GmbH  
Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth  
Tel. +49(921) 7646635  
[zentrale@provobis-immo.de](mailto:zentrale@provobis-immo.de)  
[www.provobis-immo.de](http://www.provobis-immo.de)

Auszug aus der

# Baubeschreibung

## Die wichtigsten Daten aus der Baubeschreibung:

Das Gebäude erfüllt die neuesten Richtlinien des Gebäudeenergiegesetz (GEG).

*Hierbei handelt es sich um einen Auszug aus der eigentlichen Baubeschreibung. Gerne stellen wir Ihnen die vollständige Baubeschreibung zur Verfügung.*

## Baudetails

Rollstuhlgerechter Aufzug

Kunststofffenster mit 3-fach

Isolierverglasung

Energieeffiziente Pelletheizung

Fußbodenheizung

Dachbegrünung

Elektrische Rollläden

Strapazierfähige Vinyl-Designböden

Videosprechanlage

High Speed Internet

KfW Effizienzhaus

Tiefgarage mit rollstuhlgerechtem

Personenaufzug

Vorbereitung Anschluss für

Elektroladestationen in der Tiefgarage

# Eckdaten

Seniorenrechtliches Mehrfamilienhaus  
mit geräumiger Tiefgarage

Fertigstellung Haus 2 geplant Dezember 2023

Toplage im Zentrum von Bindlach

Wohnungsgrößen von 60m<sup>2</sup> bis 80m<sup>2</sup>

Kaufpreise von 265.000 € bis 378.000€

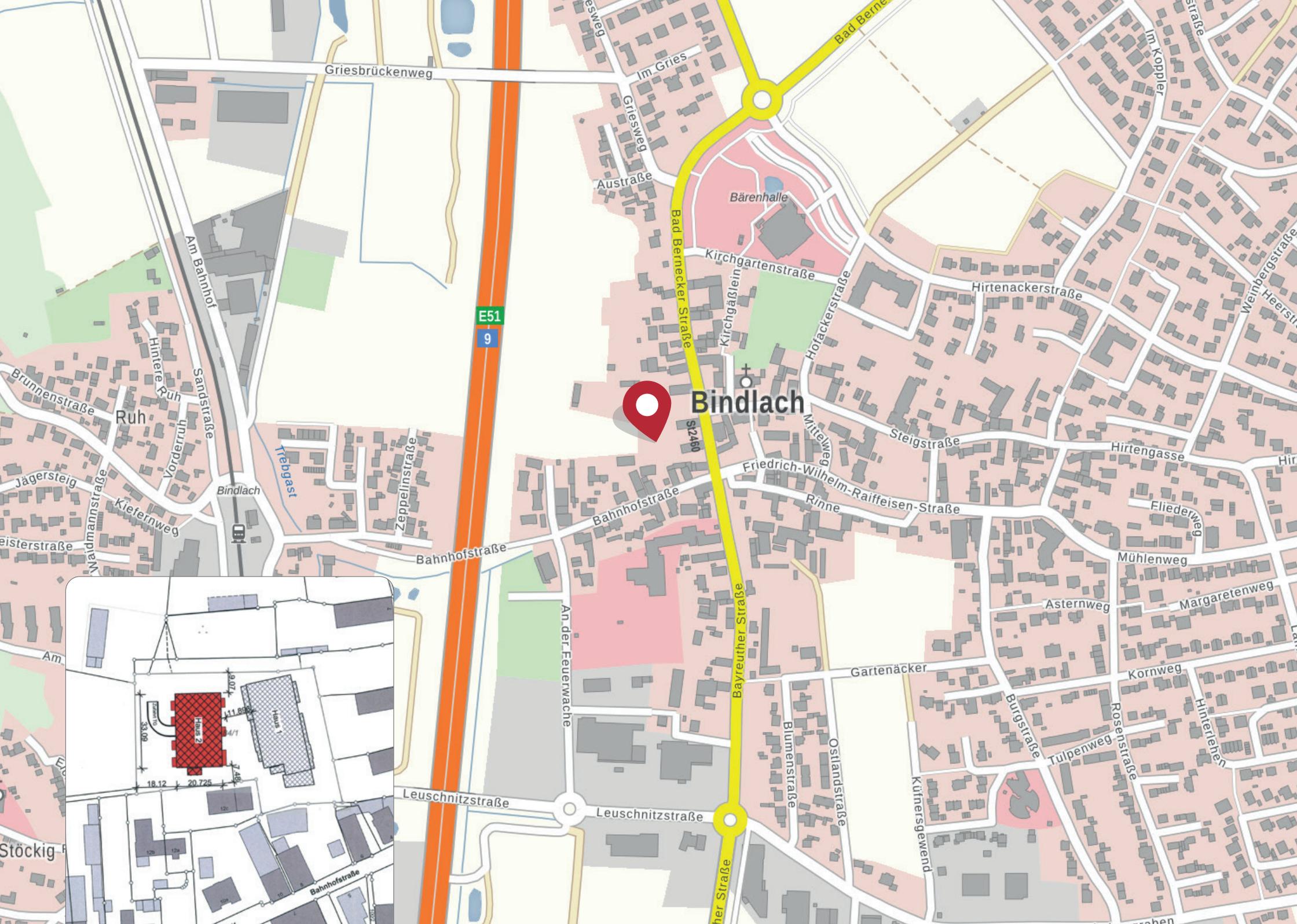
Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz 26.500€

Kaufpreis Außenstellplätze 6.000€

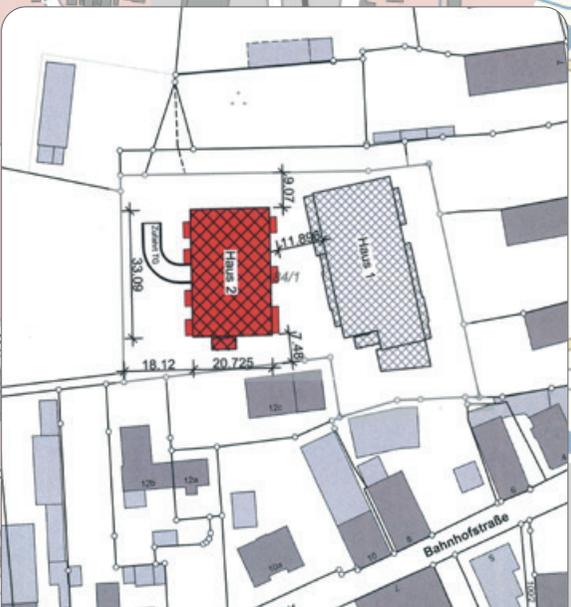
Alle Wohnungen mit Balkon

Zubuchung von Serviceleistungen aus  
Haus 1 möglich

*Keine zusätzliche Käuferprovision*



Bindlach



# Lage

Bindlach ist eine innovative, aufstrebende Gemeinde im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, und grenzt direkt an die Universitätsstadt Bayreuth.

Die beiden Häuser werden im Ortskern gegenüber dem Rathaus und der historischen Kirche errichtet.

Eine Top Infrastruktur im Ort ist vorhanden. Große Arbeitgeber im Industriegebiet von Bayreuth sind leicht zu erreichen. Potential für langfristige Vermietbarkeit ist somit gegeben. Die Anbin-

dung an die BAB A9, Anschlussstelle Bayreuth Nord und an die A70, Anschlussstelle Bindlacher Berg ist sehr gut. Somit ist der Raum Nürnberg/Erlangen sowie der internationale Flugplatz Nürnberg in ca. 45 Min. über die Autobahnen bequem zu erreichen. Über den fußläufig zu erreichenden Bahnhof Bindlach besteht eine gute Anbindung an den Hauptbahnhof Bayreuth. In ca. 2 Autominuten erreichen Sie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Bäcker, Apotheke, Einkaufsmärkte oder eine Tankstelle. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule und verschiedene Ärzte sind außerdem in Bindlach

ansässig. Weiterführende Schulen, sowie Krankenhäuser und jegliche Freizeitangebote befinden sich in der direkt angrenzenden Universitätsstadt Bayreuth.

Die Naherholungsgebiete im Fichtelgebirge mit den unterschiedlichsten Freizeitangeboten können ebenfalls bequem erreicht werden.







Westansicht



Ostansicht (vom Innenhof)



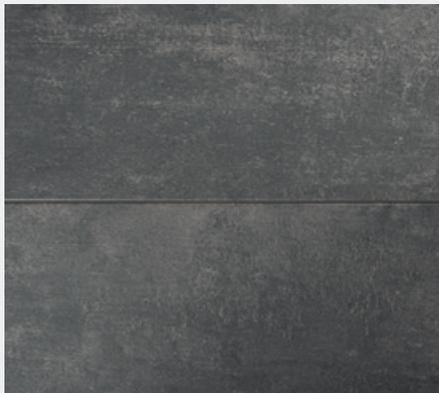
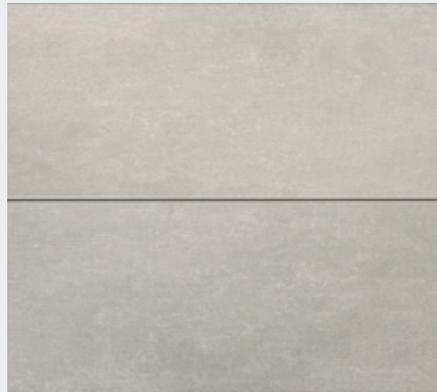
Nordansicht (von Hauptzufahrtsstraße)



Südansicht (Ansicht vom öffentlichen Fußweg)

# Wand- und Bodenfliesen

IM BAD

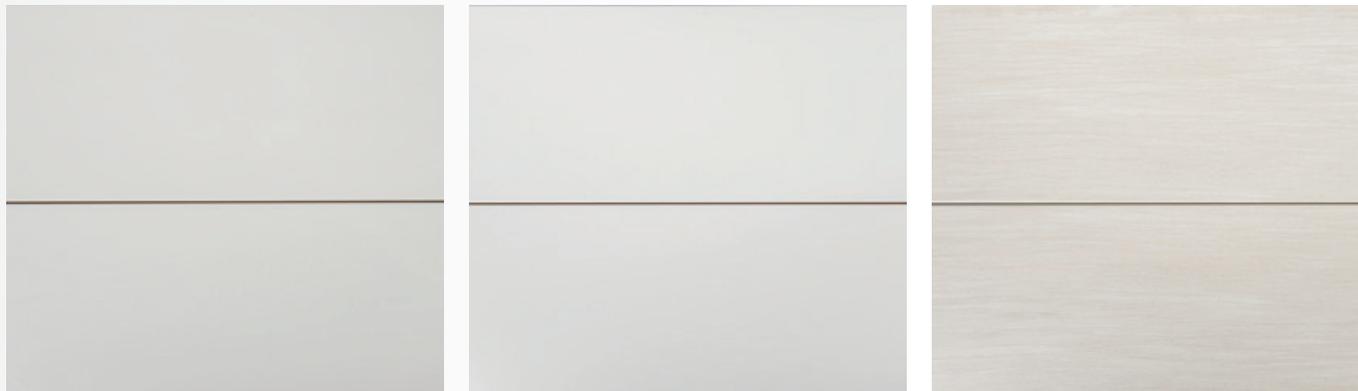


Grundausrüstung



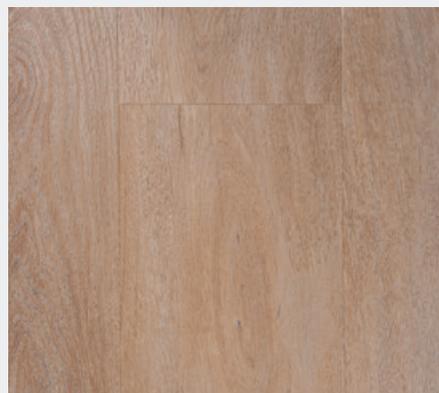
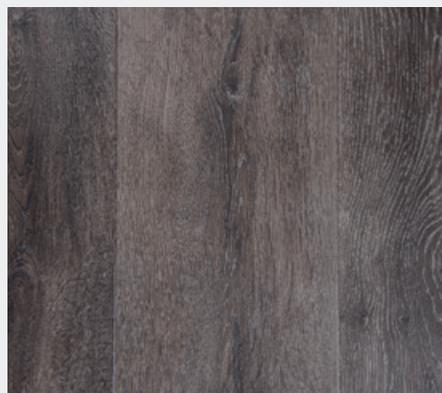
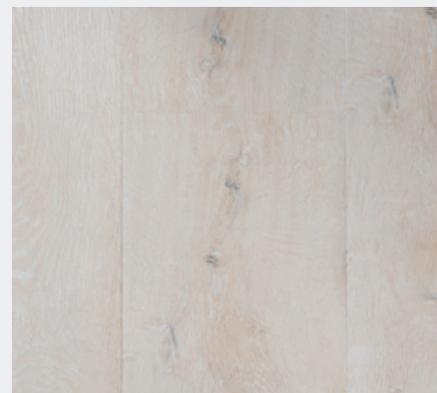
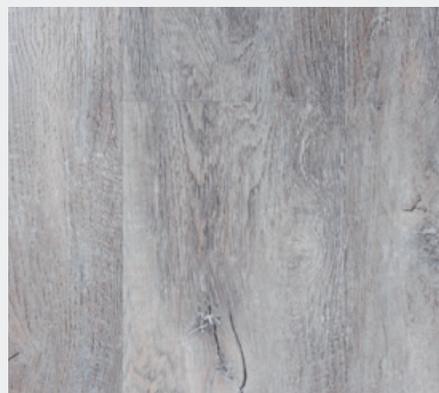
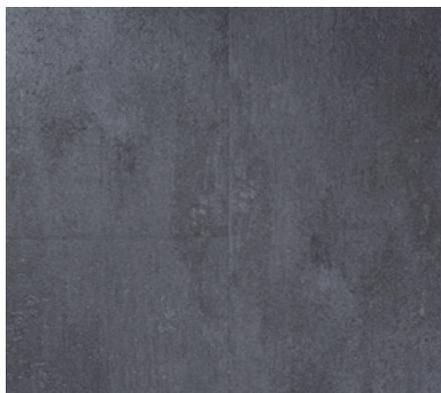
# Wandfliesen

IM BAD



# Bodenbeläge

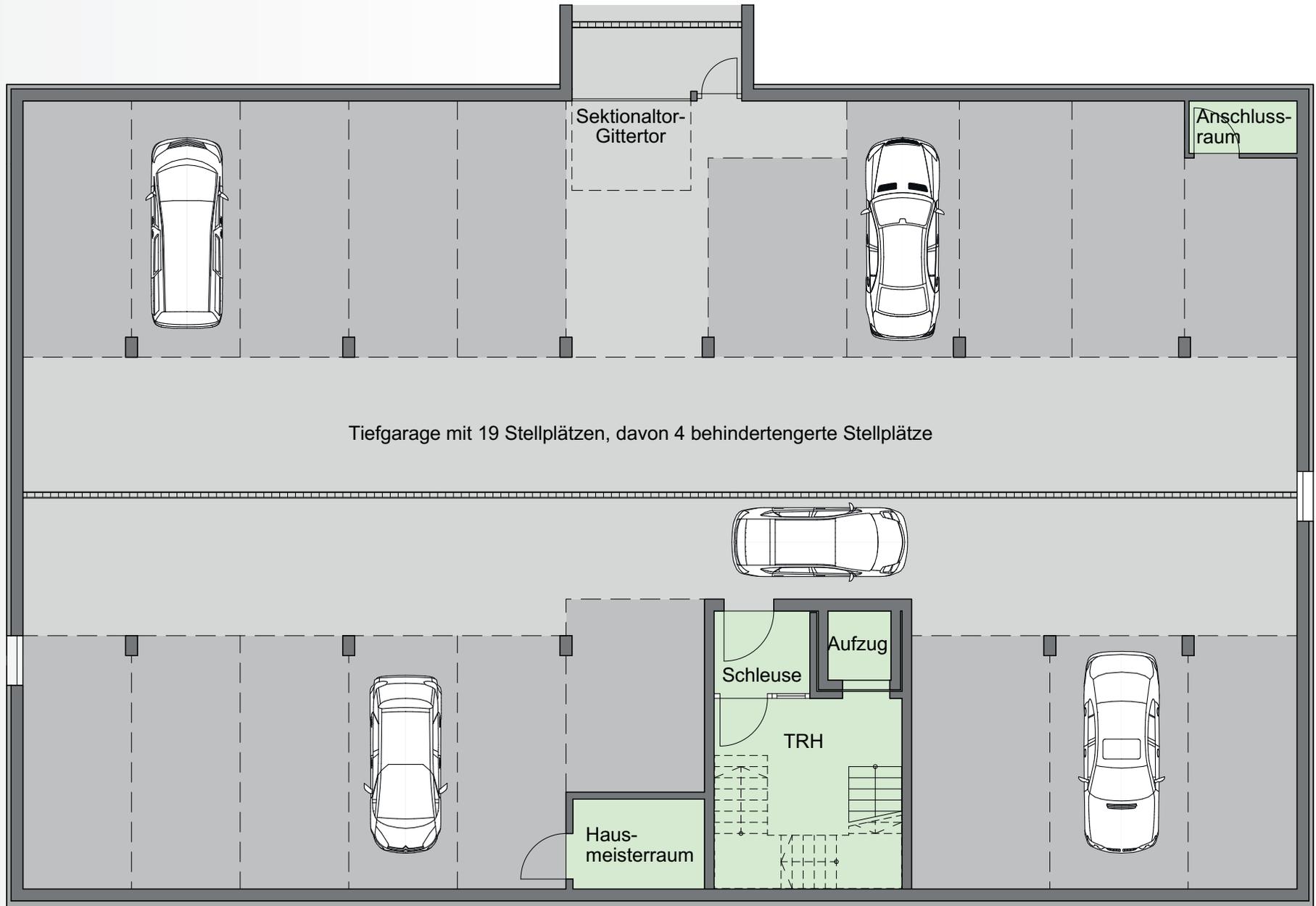
VINYL

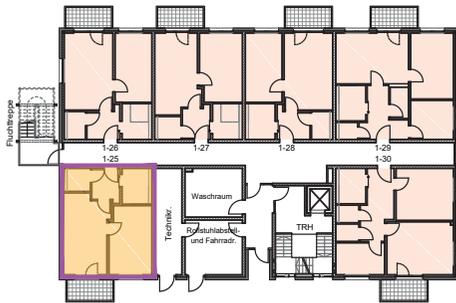


# Sanitärausstattung







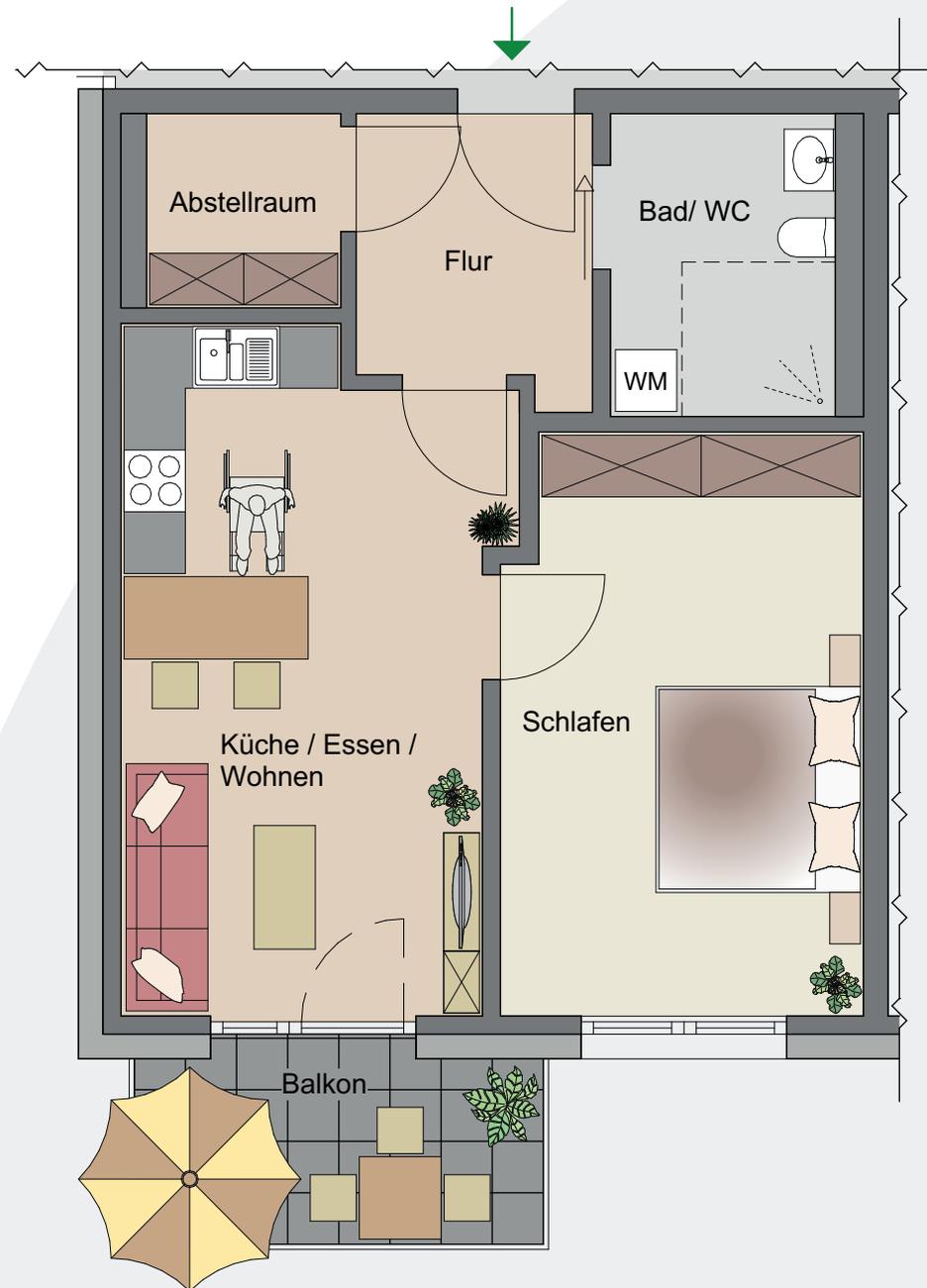


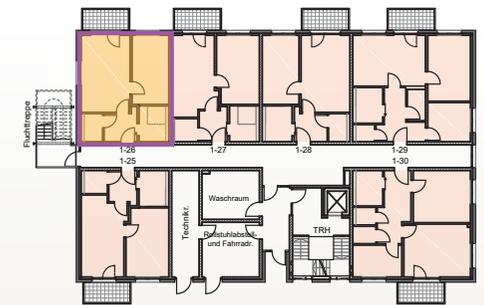
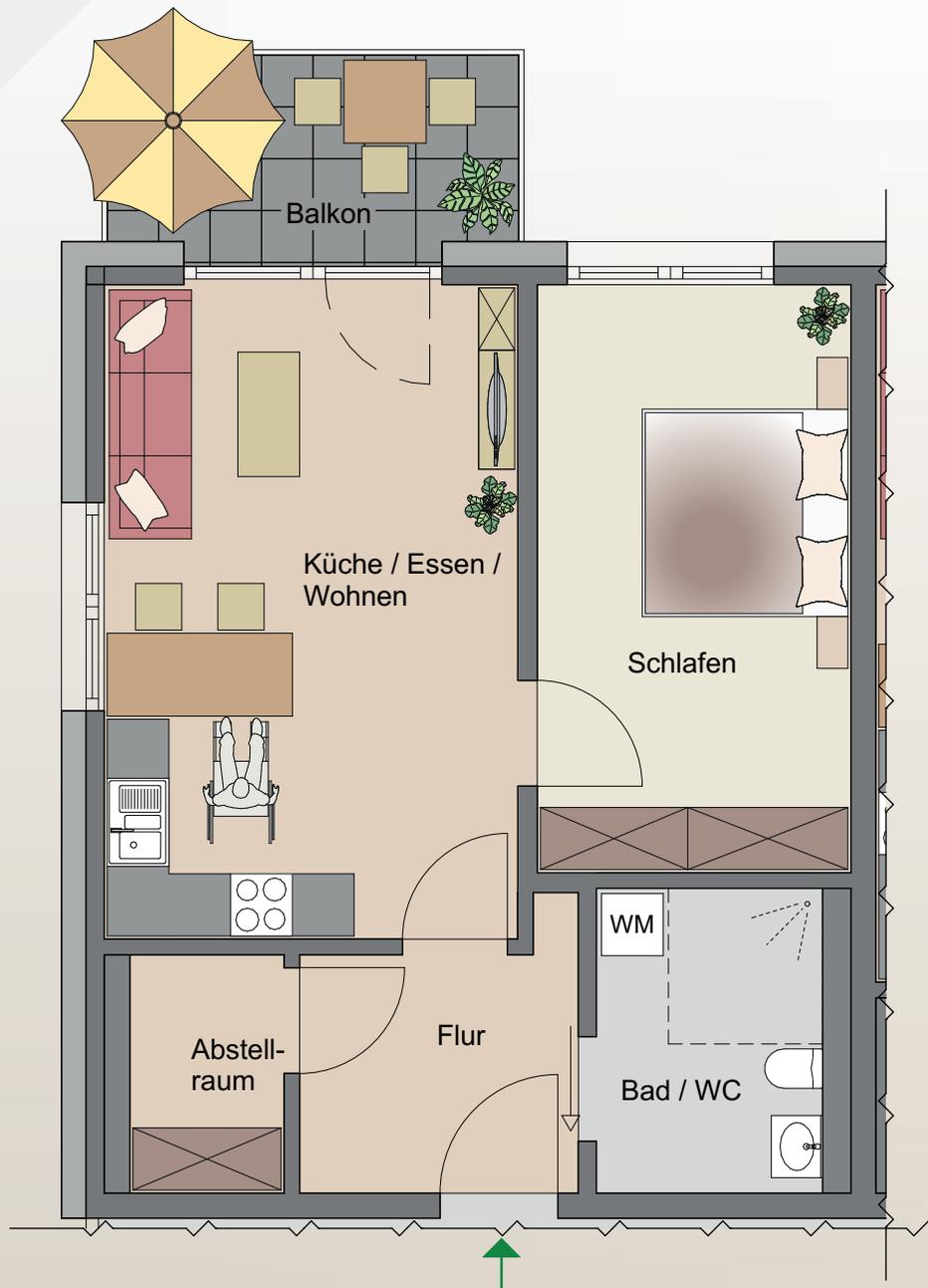
# W1-25

## GRUNDRISS 2-Zimmer Wohnung | 60,30 m<sup>2</sup>

Flur	5,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,55 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	23,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,42 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,39 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



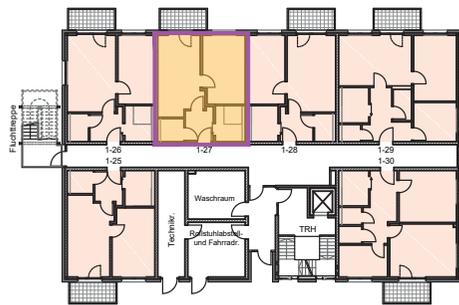


# W1-26

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 62,08 m<sup>2</sup>

Flur	6,40 m
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	25,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,08 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,39 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

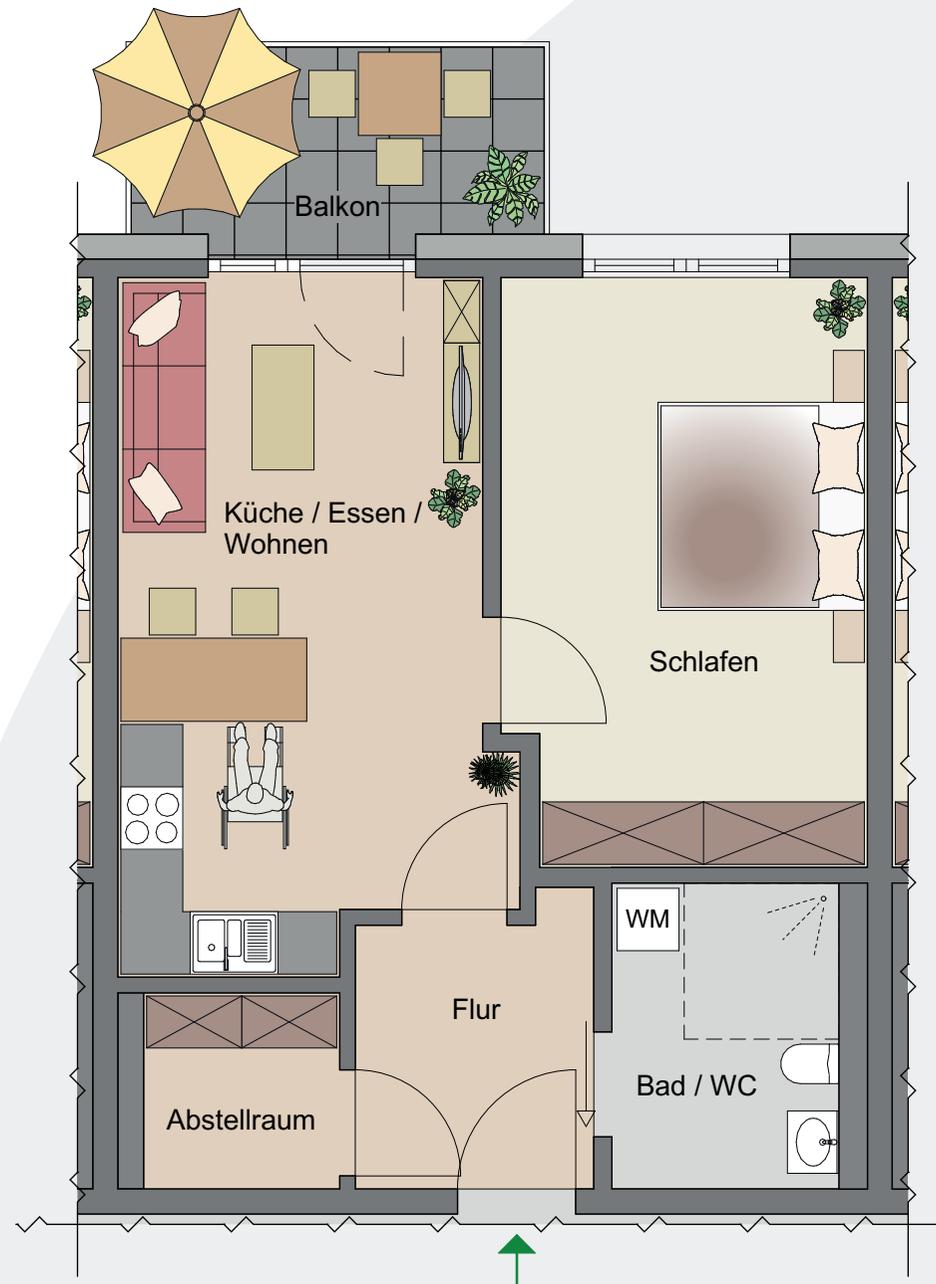


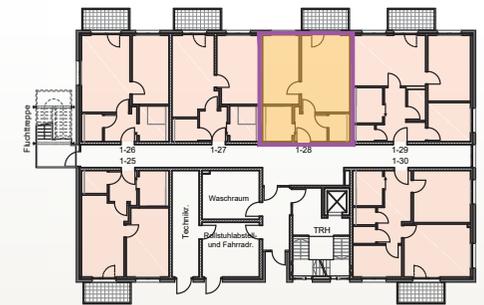
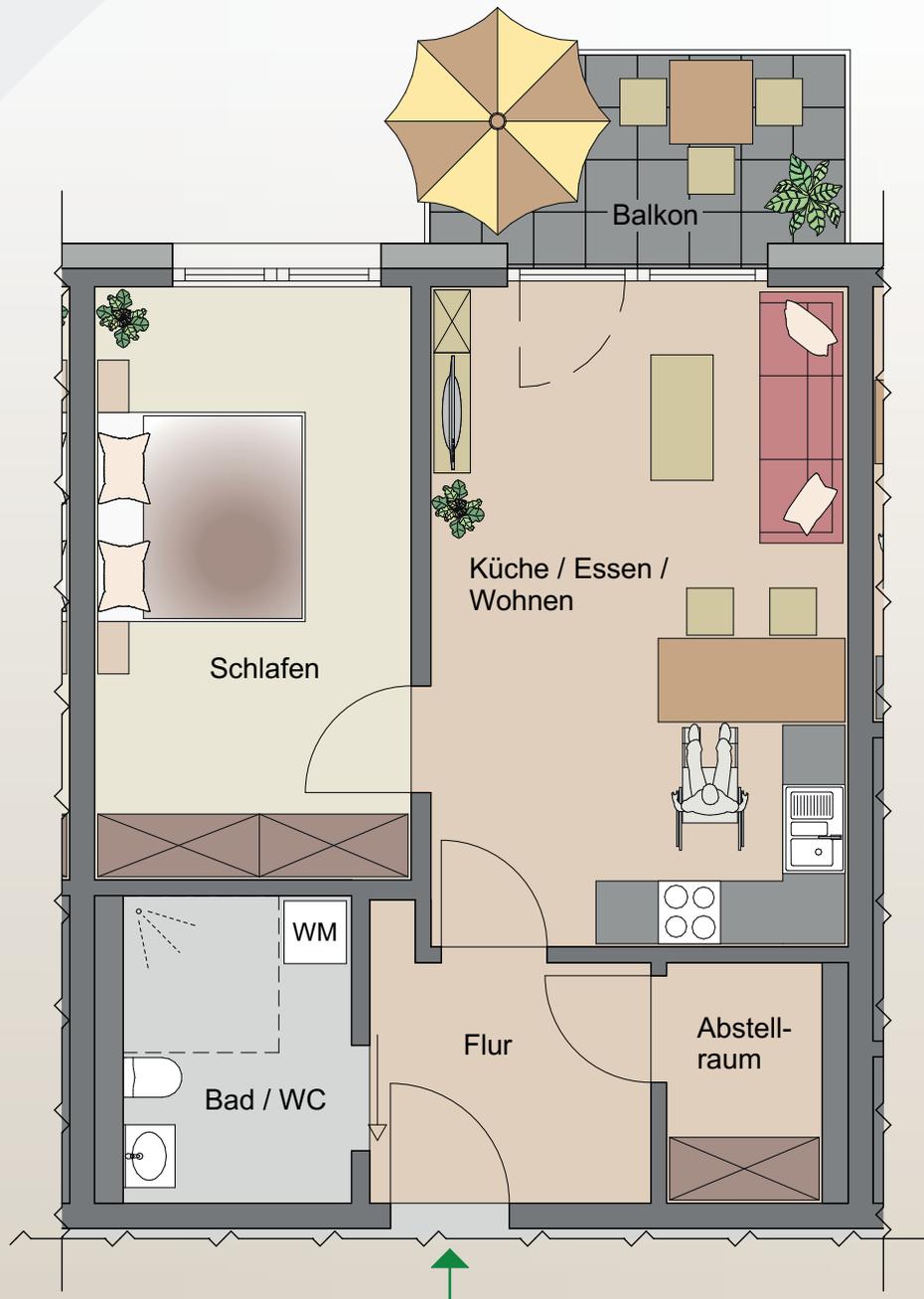
# W1-27

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 62,09 m<sup>2</sup>

Flur	5,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,55 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	23,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,42 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,39 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



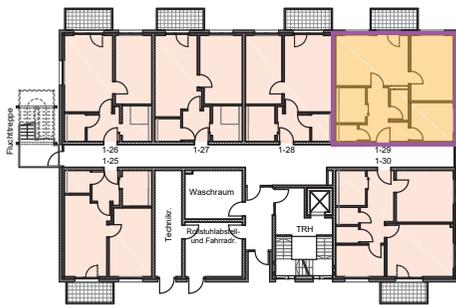


# W1-28

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 62,08 m<sup>2</sup>

Flur	6,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,43 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	25,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,08 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	6,39 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



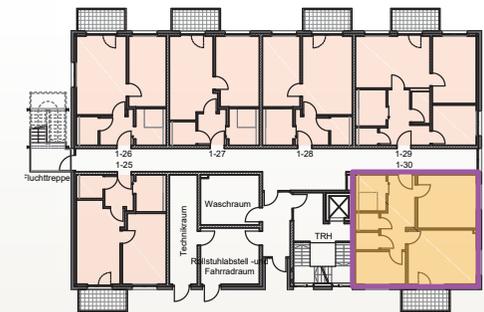
# W1-29

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 82,27 m<sup>2</sup>

Flur	11,33 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,79 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	24,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,96 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,38 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	11,24 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



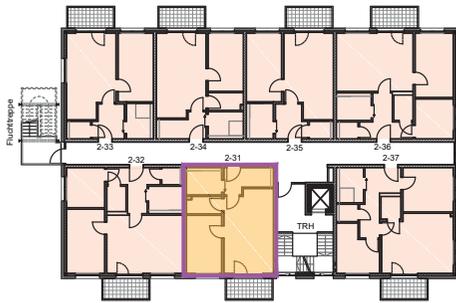


# W1-30

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 82,48 m<sup>2</sup>

Flur	13,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,64 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	23,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,06 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	6,34 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	10,46 m <sup>2</sup>
WC	2,27 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

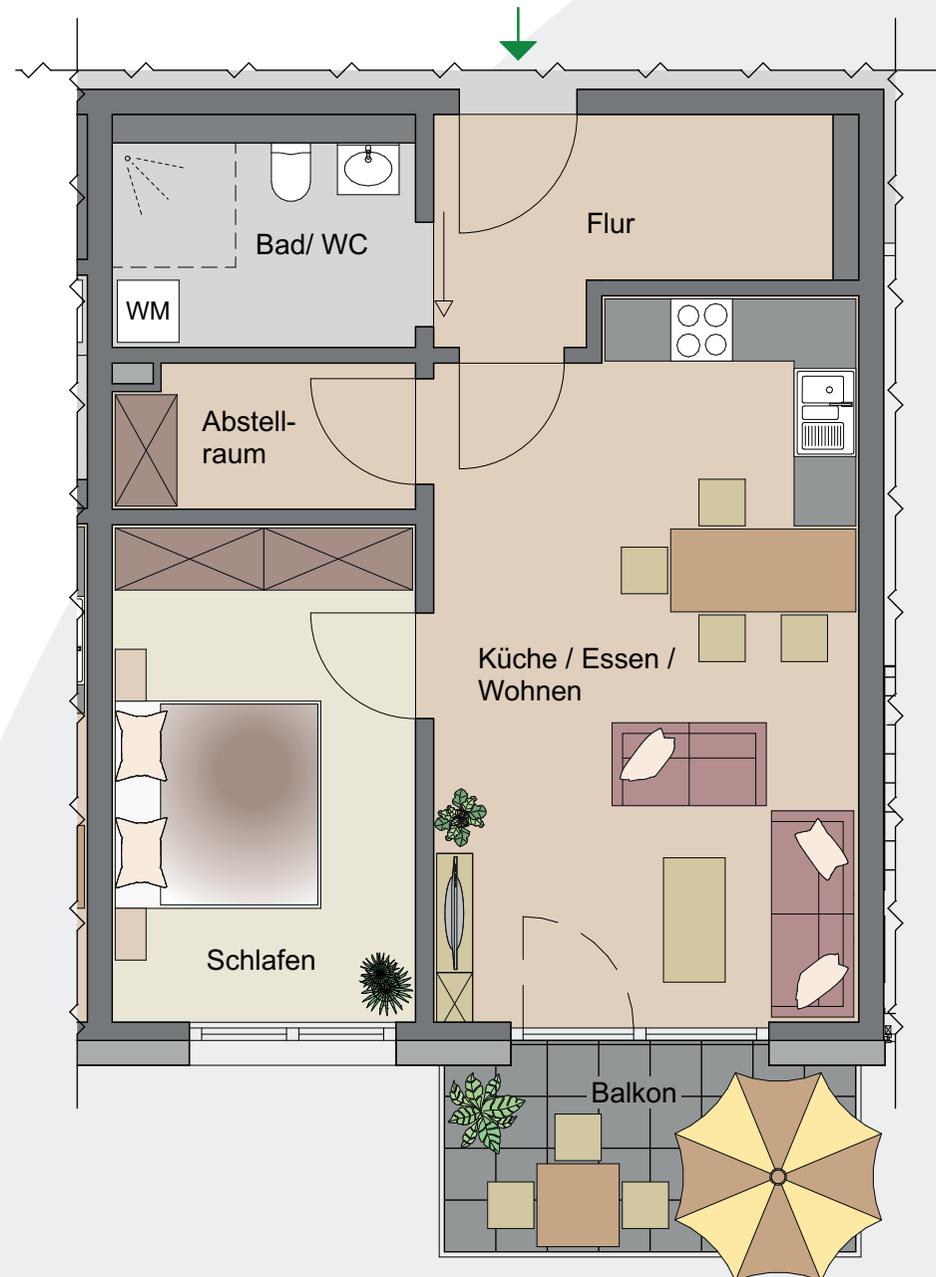


# W2-31

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 62,03 m<sup>2</sup>

Flur	7,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,99 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,97 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,76 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# W2-32

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 82,26 m<sup>2</sup>

Flur	9,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,29 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	30,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,71 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,70 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	10,36 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



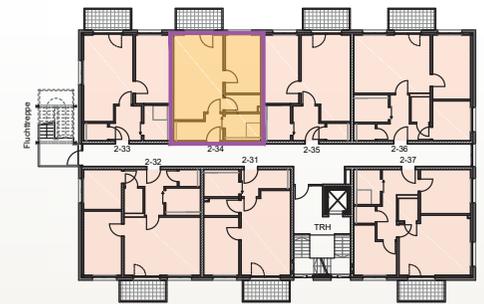
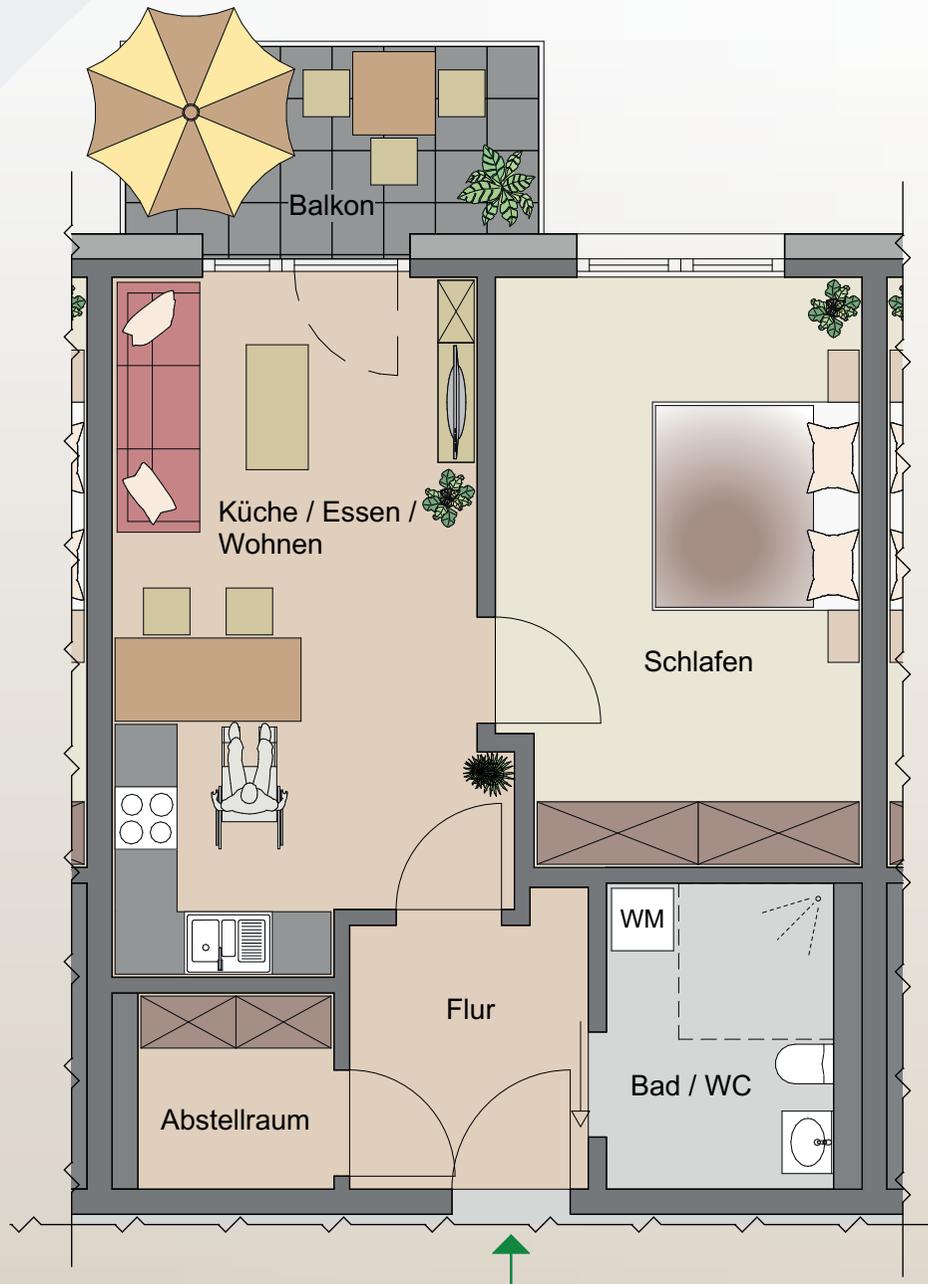
# W2-33

## GRUNDRISS 2-Zimmer Wohnung | 62,27 m<sup>2</sup>

Flur	6,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,51 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,51 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,73 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



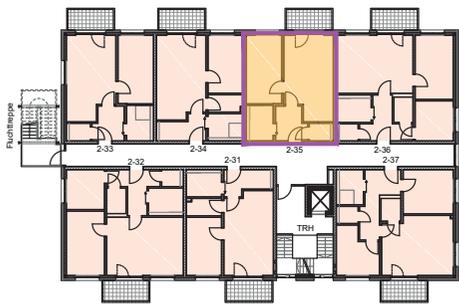


# W2-34

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 62,03 m<sup>2</sup>

Flur	7,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,99 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,97 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,76 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

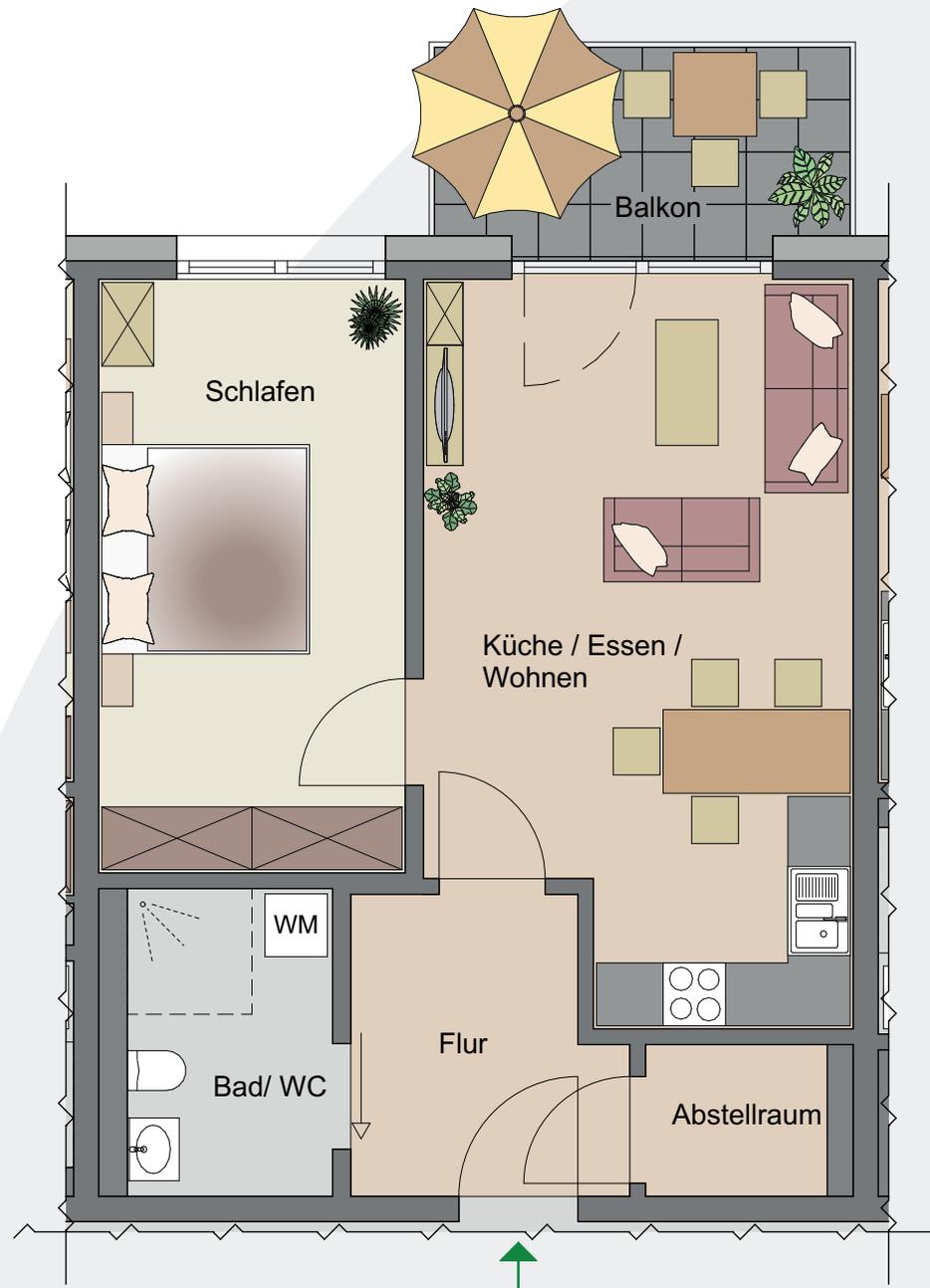


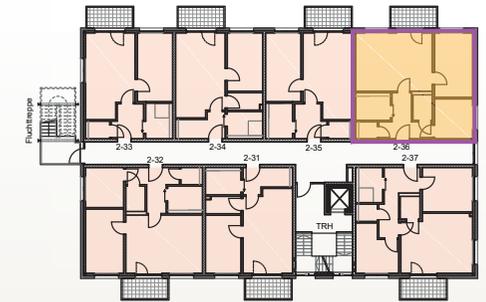
# W2-35

## GRUNDRISS 2-Zimmer Wohnung | 62,27 m<sup>2</sup>

Flur	6,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,51 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,51 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,73 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# W2-36

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 82,26 m<sup>2</sup>

Flur	9,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,29 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	30,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,71 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,70 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	10,36 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



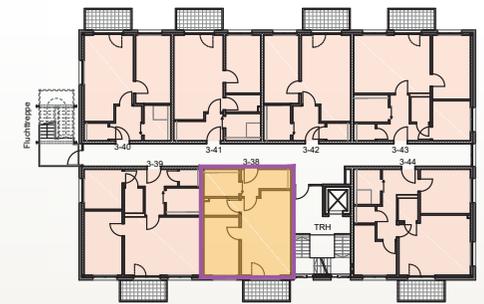
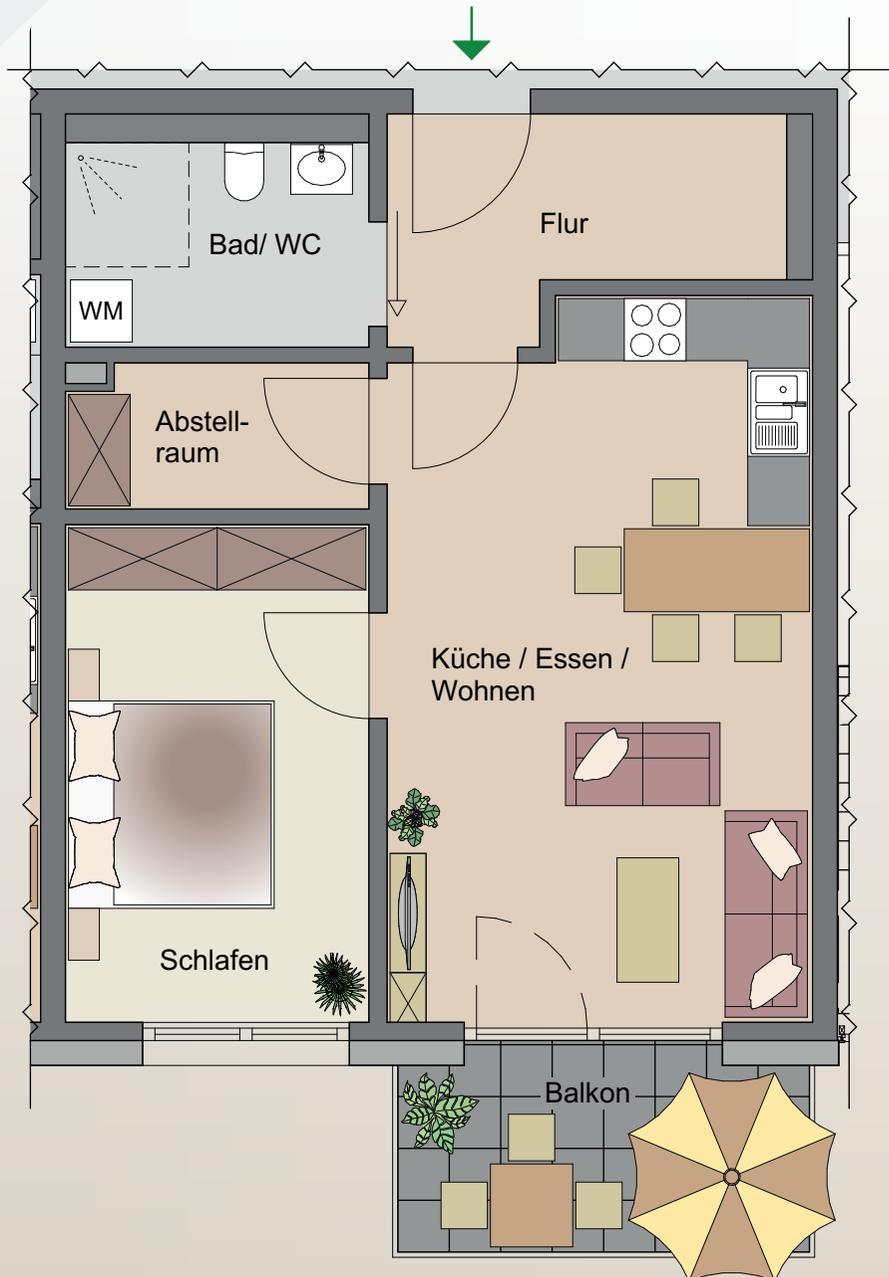
# W2-37

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 82,03 m<sup>2</sup>

Flur	11,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,04 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	28,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,16 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,70 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	12,37 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	3,57 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# W3-38

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 60,24 m<sup>2</sup>

Flur	7,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,99 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,97 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,76 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



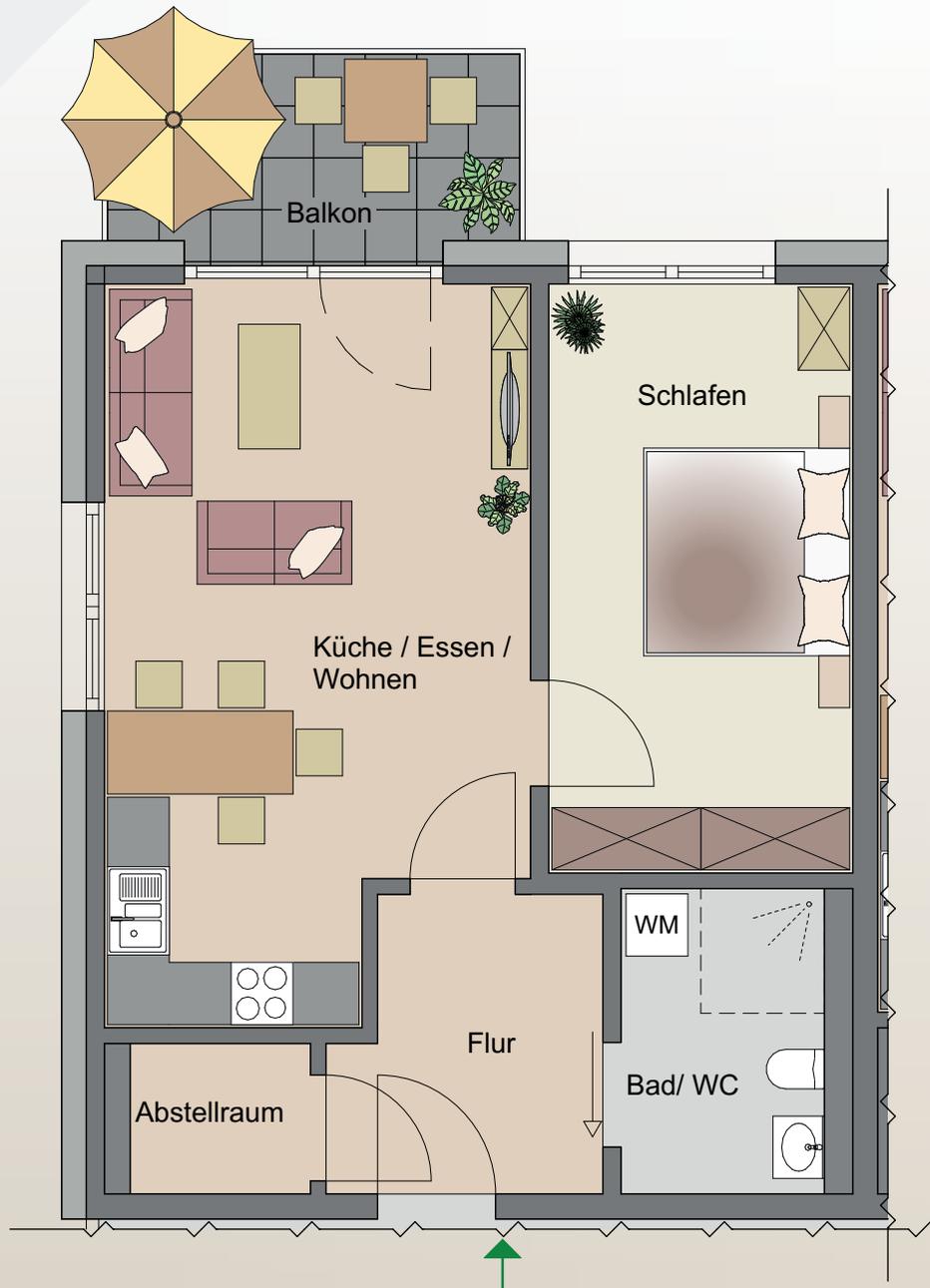
# W3-39

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 80,47 m<sup>2</sup>

Flur	9,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,29 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	30,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,71 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,70 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	10,36 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# W3-40

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 60,48 m<sup>2</sup>

Flur	6,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,51 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,51 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,73 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

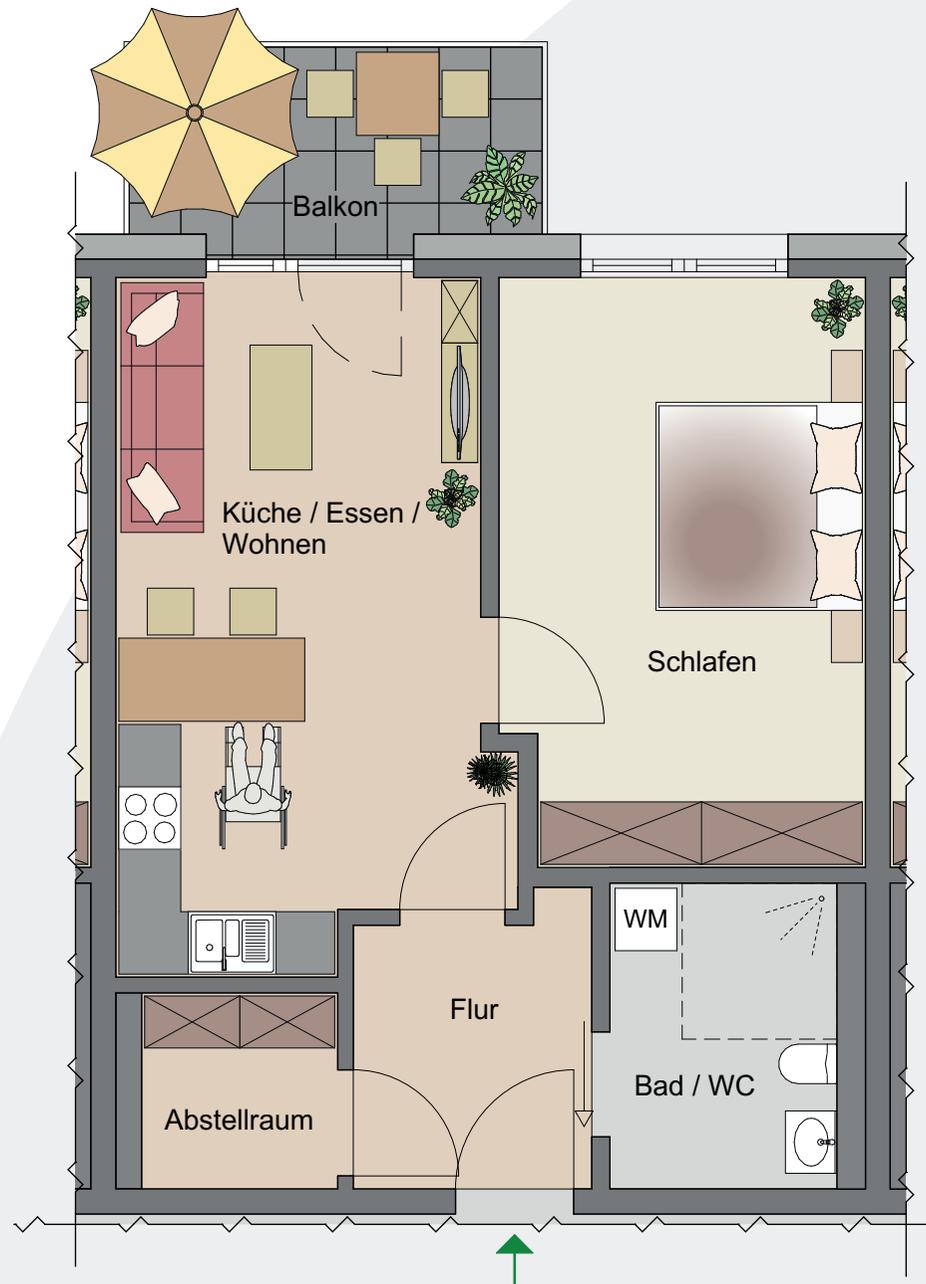


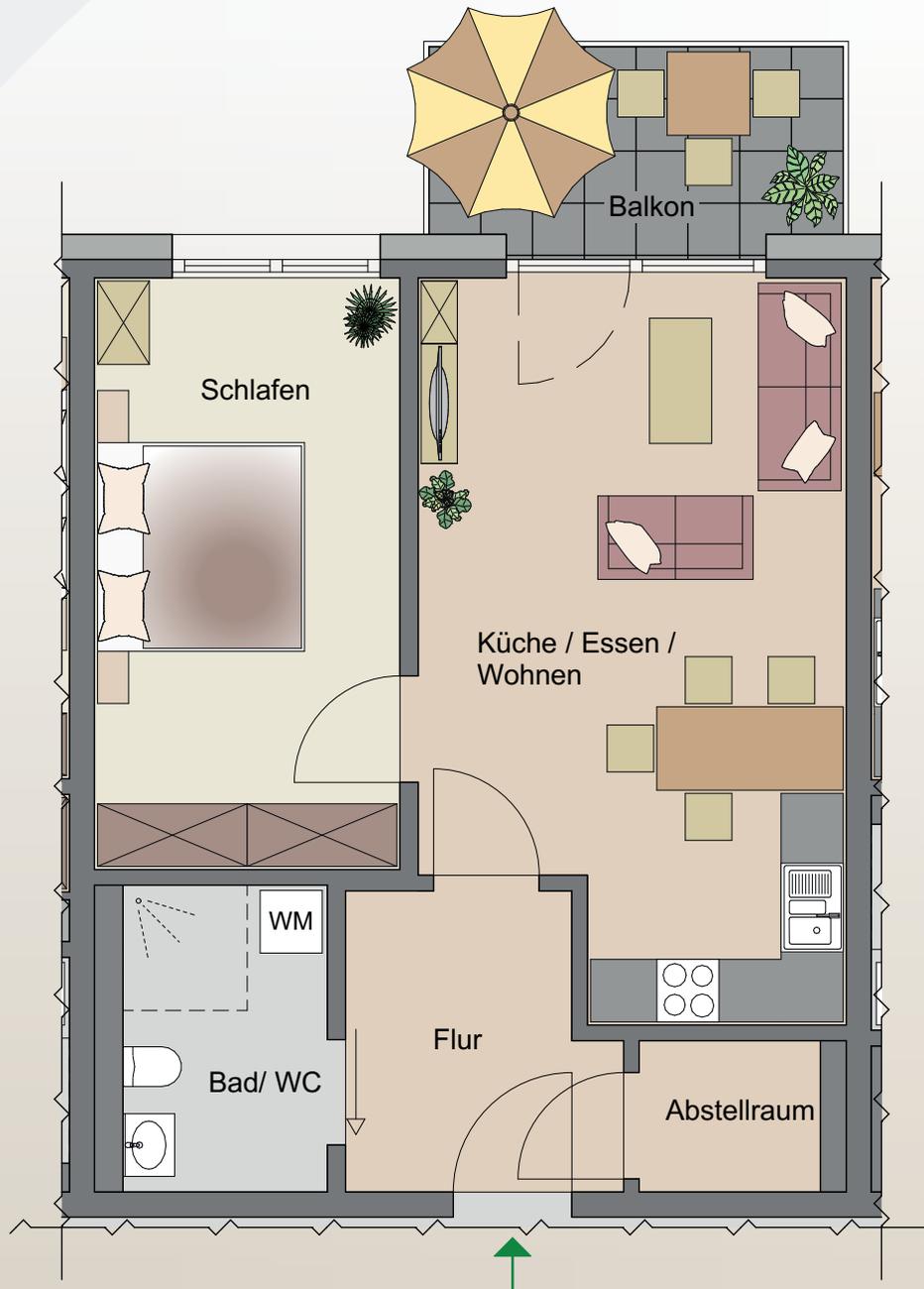
# W3-41

## GRUNDRISS 2-Zimmer Wohnung | 60,24 m<sup>2</sup>

Flur	7,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,99 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,97 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,76 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# W3-42

GRUNDRISS  
2-Zimmer Wohnung | 60,48 m<sup>2</sup>

Flur	6,95 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,51 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	27,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,51 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,73 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



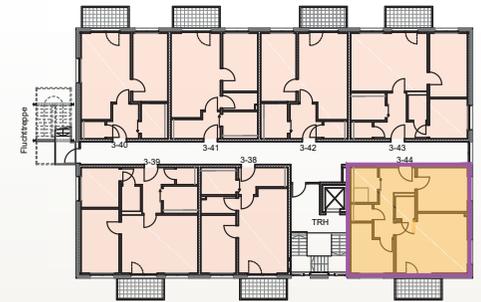
# W3-43

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 80,47 m<sup>2</sup>

Flur	9,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,29 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	30,54 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,71 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,70 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	10,36 m <sup>2</sup>
WC	2,11 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.





# W3-44

GRUNDRISS  
3-Zimmer Wohnung | 80,24 m<sup>2</sup>

Flur	11,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,04 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	28,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,16 m <sup>2</sup>
Bad/ WC	5,70 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	12,37 m <sup>2</sup>
WC	2,17 m <sup>2</sup>
Balkon 7,14 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	1,78 m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

# Rechtliche Grundlagen der pro vobis Immobilien GmbH

Zum Objekt: Bad Bernecker Straße 5 b in Bindlach

## Rechtliche Ergänzungen zum Objekt

Eigentümer / Verkäufer bzw. Bauträger der Wohnanlage ist die Firma Krause Bauträger-Holding GmbH, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth HRB-Nr. 2246. Die Baugenehmigung für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser liegt vor.

Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung von Haus 2 wird angestrebt zum 31.12. 2023.

## Seniorenimmobilie

Eine Besonderheit dieser Immobilien ist, dass auf demselben Grundstück eine moderne Seniorenpflegeeinrichtung mit Tagespflege, eine Demenz-Wohngemeinschaft und Serviceapartments betrieben werden (Haus 1).

## Kosten die nicht im Kaufpreis enthalten sind

Das sind zunächst Kosten und Gebühren, die unmittelbar mit dem Kauf der Wohnung in Zusammenhang stehen, also etwa Notargebühren, Grundbuchgebühren für den Eigentumserwerb und Grunderwerbssteuer (sie entsprechen zusammen erfahrungsgemäß etwa 6% des gesamten Kaufpreises). Kosten für etwaige Sonderwünsche, die Sie anmelden, kommen noch hinzu.

Der Eigentümer einer Einheit hat jährlich/monatlich eine Zahlung (sog. Hausgeld bzw. Wohngeld-vorauszahlung) an die WEG zu entrichten. Die Instandhaltung, Modernisierung und üblichen Nebenkosten wie z.B. für Gas, Wasser und Strom wird über die WEG abgerechnet.

Wenn Sie ihr Objekt über ein Darlehen finanzieren, haben Sie

auch die Kosten dieser Finanzierung, also Zinsen und evtl. Bearbeitungsentgelt, Disagio/Damnum (das ist der Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem tatsächlich ausbezahlten Betrag) sowie die Notar- und Grundbuchgebühren für die Grundschuldeintragung zu tragen.

Die vorgenannten Kosten können Sie unter Umständen und unterschiedlichem Umfang steuerlich geltend machen; bitte sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

## Chancen und Risiken

Jede Investition enthält neben der Chance auf Gewinn oder Vermögenszuwachs auch Risiken. Die Kaufentscheidung sollte nach Abwägung sowie nach genauer Prüfung des vorliegenden Angebots im Speziellen erfolgen. Die hier vorgenommene Zusammenfassung der Chancen und Risiken berücksichtigen nur die aus Sicht der pro vobis Immobilien GmbH wichtigsten Faktoren. Die in der Folge aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daneben können sich aus Sicht des einzelnen Kaufinteressenten persönliche Chancen und Risiken ergeben, die durch seine persönliche Situation bedingt und somit von der nachfolgenden Aufzählung nicht zu erfassen sind. Deshalb empfiehlt sich immer ein Gespräch mit einem fachlichen Berater.

## Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland ist ein Faktor, der von der pro vobis Immobilien GmbH nicht beeinflusst werden kann (z.B. in den Bereichen Inflation, Zinsen,

Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung auf dem Immobilien- und Mietmarkt usw.).

Wie bei der Immobilienanlage besteht auch hier die Möglichkeit, dass nicht vorhersehbare Entwicklungen das zu erwartende Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können.

## Abnutzung der Immobilie

Immobilien bedürfen der Pflege und Erhaltung, ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Errichtung und der laufenden Betreuung abhängig. Bitte beachten Sie hierzu auch die folgende Rubrik „Spätere Reparaturkosten“.

## Steuervergünstigungen

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser Information gültigen Steuergesetze bzw. Verwaltungsanordnungen, die Verwaltungs- und Rechtssprechungspraxis in unveränderter Form weiter gelten. Zukünftig abweichende Auslegungen durch Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Für den Eintritt von steuerlichen Vergünstigungen kann keine Haftung übernommen werden. Sprechen Sie deshalb mit Ihrem Steuerberater.

## Wiederverkauf

Der erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die Preise auf dem Immobilienmarkt auch kurzfristig erheblichen Schwankungen unterliegen können, die insbesondere aus einer

Veränderung der „allgemeine wirtschaftliche Lage“ resultieren können. Eine Veräußerung kann zu einem Vermögenszuwachs oder vor allem bei kurzfristiger Veräußerung zu einer Vermögenseinbuße führen. Bei Neubauimmobilien resultiert Letzteres auch aus dem grundsätzlich mit dem Ersterwerb verbunden Verkehrswertverlust.

### Persönliche wirtschaftliche Lage

Die pro vobis Immobilien GmbH überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers und die hieraus für ihn entstehenden finanziellen Auswirkungen im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll sind. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

### Finanzierung

Wie die Immobilie ist auch die Baufinanzierung eine individuelle Angelegenheit, die genau zu Ihren Bedürfnissen passen muss. Deshalb gibt es keine Standardkonditionen. Die Konditionen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs stehen derzeit noch nicht final fest. Je nach Marktlage bei Darlehensvertragsabschluss kann eine Zinsfestschreibung zu höheren oder niedrigeren Zinssätzen als den heutigen vorgenommen werden. Die Angaben und Berechnungen können Ihre jeweilige Situation in der Regel nie vollständig erfassen und dienen folglich nur als erste Indikation für Ihre Finanzierung. Auch die angegebenen Zinsen sind nur ein Ausschnitt des derzeitigen am Markt verfügbaren Angebots.

Folgende Eckdaten: Nettodarlehensbetrag für den Kauf der Immobilie, nachhaltiger Objektwert, mindestens 1% Tilgung, erstrangige Absicherung des Darlehens über eine Grundschuld, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, gesichertes Arbeitsverhältnis, Auszahlung des Darlehens in einer Summe sind für einen Finanzierungskauf immer zu beachten. Bitte beachten Sie außerdem, dass die Kondition regional sowohl von der Postleitzahl des Finanzierungsobjektes und/oder des Wohnortes des Antragsstellers abhängig ist. Auch nach Ablauf des ersten Zinsbindungszeitraumes

besteht die Möglichkeit, dass sich höhere oder niedrigere Zinssätze ergeben, so dass eine höhere Zinsbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei der Wahl der Finanzierung mit variablem Zinssatz kann die Belastung überhaupt nicht längerfristig kalkuliert werden.

### Verpachtung, Vermietung

Auch wenn gute Standortbedingungen gegeben sind, kann die Höhe des tatsächlichen erzielbaren Ertrages von pro vobis Immobilien GmbH nicht beeinflusst oder garantiert werden.

Grundsätzlich ist jeder Immobilieninvestition das Risiko immanent, dass bei Auslaufen von Pacht- bzw. Mietverträgen oder bei Insolvenz von Pächtern/Mietern erforderliche Anschlussverträge nicht umgehend und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen können. Häufig verlangt ein Nachvertrag auch zusätzliche Investitionen des Eigentümers.

### Spätere Reparaturkosten

Das Wohnungseigentumsgesetz schreibt üblicherweise die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vor, um größere Reparaturen gerüstet zu sein.

### Haftung der Wohnungseigentümer

Bei einem Ausfall von einzelnen Wohnungseigentümern müssen die laufenden (üblicherweise durch diesen Wohnungseigentümer zu tragenden) Kosten als Sonderumlage teilweise auf die anderen Wohnungseigentümer umgelegt werden. Jeder Erwerber trägt insoweit auch das Bonitätsrisiko der anderen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft.

### Allgemeine Erwerbsrisiken

Der Verkäufer stellt das Objekt für den Erwerber schlüsselfertig her. Deshalb liegt das allgemeine Bauherrenrisiko grundsätzlich nicht beim Erwerber, sondern beim Verkäufer, der dafür alleine mit seinem Vermögen haftet. Sollte dieser aus bisher nicht erkennbaren

Gründen vor der Fertigstellung seine Tätigkeit einstellen, hat der Erwerber im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) dessen Bonitätsrisiko zu tragen. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass z.B. ein neuer Bauträger nur zu höheren Preisen zu einer Fertigstellung bereit sein könnte. Alternativ könnte die baufinanzierende Bank aufgrund der Fertigstellungserklärung von der Möglichkeit Gebrauch machen, Vermögensteile zurückzuerstatten, mit der Folge, dass der Erwerber dann an der Immobilie nicht beteiligt ist und eventuell geplante Steuervorteile verloren gehen.

### Angabenvorbehalt

Der Inhalt dieser Informationen zum Bauvorhaben wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Sämtliche Angaben hierzu stammen vom Verkäufer bzw. Bauträger und wurden von der pro vobis Immobilien GmbH nicht geprüft. Eine Haftung der pro vobis Immobilien GmbH ist daher ausgeschlossen.

Die pro vobis Immobilien GmbH haftet in Bezug auf unrichtige oder unvollständige Informationen gegenüber dem Erwerber nur bei Verletzung von Pflichten, soweit Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Das Gleiche gilt auch für die Verletzung evtl. bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Mögliche hieraus resultierende Schadensersatzansprüche verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach dem Erwerb einer Wohnung oder einer Gewerbeeinheit.

Die dargestellten Grundrisse sind unter Umständen nicht maßstabsgetreu und entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung. Maßungenaugigkeiten und Abweichungen vom angegebenen Flächenmaß durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Innenputz, aus konstruktiven, technischen oder behördlichen Gründen etc. sind möglich und bleiben vorbehalten. Die Möblierung ist ein Vorschlag des Zeichners und nicht Kaufgegenstand. Eine Haftung für Satz- und Druckfehler bei Texten, Berechnungen und Grundrissen ist ebenfalls ausgeschlossen.



pro vobis Immobilien GmbH

Wittelsbacherring 19

95444 Bayreuth

Tel. +49(921) 7646635

zentrale@provobis-immo.de

[www.provobis-immo.de](http://www.provobis-immo.de)

