



# WOHNPAK

— AM POSTHALTER —

HAUS 1



LEBEN  
IM HERZEN VON  
PEGNITZ

# OBJEKT

Auf einem geschichtsträchtigen Areal in Pegnitz werden drei moderne Mehrfamilienhäuser mit je 16 Wohnungen entstehen. Die Fertigstellung von Haus 1 ist für den Sommer 2019 geplant.

Die innerörtliche Lage im Zentrum der Stadt, die gleichzeitig einen Ausblick auf den Schloßberg und die Pegnitzer Innenstadt bietet, ist in Pegnitz wohl einmalig. Neben den Vorzügen der zentrumsnahen Lage genießt man hier zudem Ruhe und viel Grün auf den umgebenden, großzügig und anspruchsvoll gestalteten Außenanlagen.

Die Gebäude werden von einem renommierten Bayreuther Architekturbüro in einer unverwechselbaren Architektur geplant, die Identität stiftet. Dafür sorgen auch ein

freundliches Farbkonzept und die Fassadengestaltung. Eine große Solaranlage und ein hoher Dämmstandard sorgen 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 oder eine Terrasse, jeweils mit barrierefreiem Zugang. Parkettfußböden, elektrische Rollos, barrierefreie Duschen, Fußbodenheizung und ein geräumiger Aufzug gehören selbstverständlich zur Standardausstattung. Großzügige Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum.

In Zusammenarbeit mit einem örtlichen Tele-

kommunikationsfachbetrieb werden auch die Voraussetzungen für die Anbindung an die neuesten Datennetze über Glasfaserverkabelung geschaffen.

Ein Carport oder ein Kfz-Stellplatz am Objekt kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden.

## BAUHERR

HD BAU Bauträger GmbH  
Pfarrer-Müller-Str. 7, Auerbach / Michelfeld



## ARCHITEKT

RK Next Architekten  
Hohereuth 11, 95448 Bayreuth



## 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  
Fax: +49(921) 52228

pro vobis IMMOBILIEN GmbH  
Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth  
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228  
[g.pfaffenberger@provobis-immo.de](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)  
[www.provobis-immo.de](http://www.provobis-immo.de)

Auszug aus der

# BAUBESCHREIBUNG

## Die wichtigsten Daten aus der Baubeschreibung:

Das Gebäude wird nach der EnEV 2014, unter Berücksichtigung der seit 01.01.2016 gültigen Verschärfung, errichtet. Die Erschließung erfolgt barrierefrei.

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

## Baudetails

Das Gebäude verfügt über einen geräumigen Personenaufzug

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung

Gasbrennwertheizung, sowie Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung

Duschbereich barrierefrei, bodengleich gefliest

Naturholz-Parkettböden in allen Wohnbereichen

Bad, WC und ein Teilbereich der Küche in modernen Fliesen

Elektrische Kunststoffrollläden

Dachbegrünung

Geräumiger Aufzug

# ECKDATEN

Wohnanlage mit 3 Häusern  
je 16 Wohneinheiten

Fertigstellung Haus 1 geplant 2019

Im Zentrum der Stadt

Wohnungsgrößen von 57 m<sup>2</sup> bis 126 m<sup>2</sup>

Kaufpreise von 186.000,- bis 418.000,- €

Stellplatzkaufpreis 5.000,- €

Carpportkaufpreis 15.000,- €

Alle Wohnungen mit  
Balkon oder Terrasse

Geräumige Abstellräume  
für alle Wohnungen

Energieausweistyp Bedarfsausweis

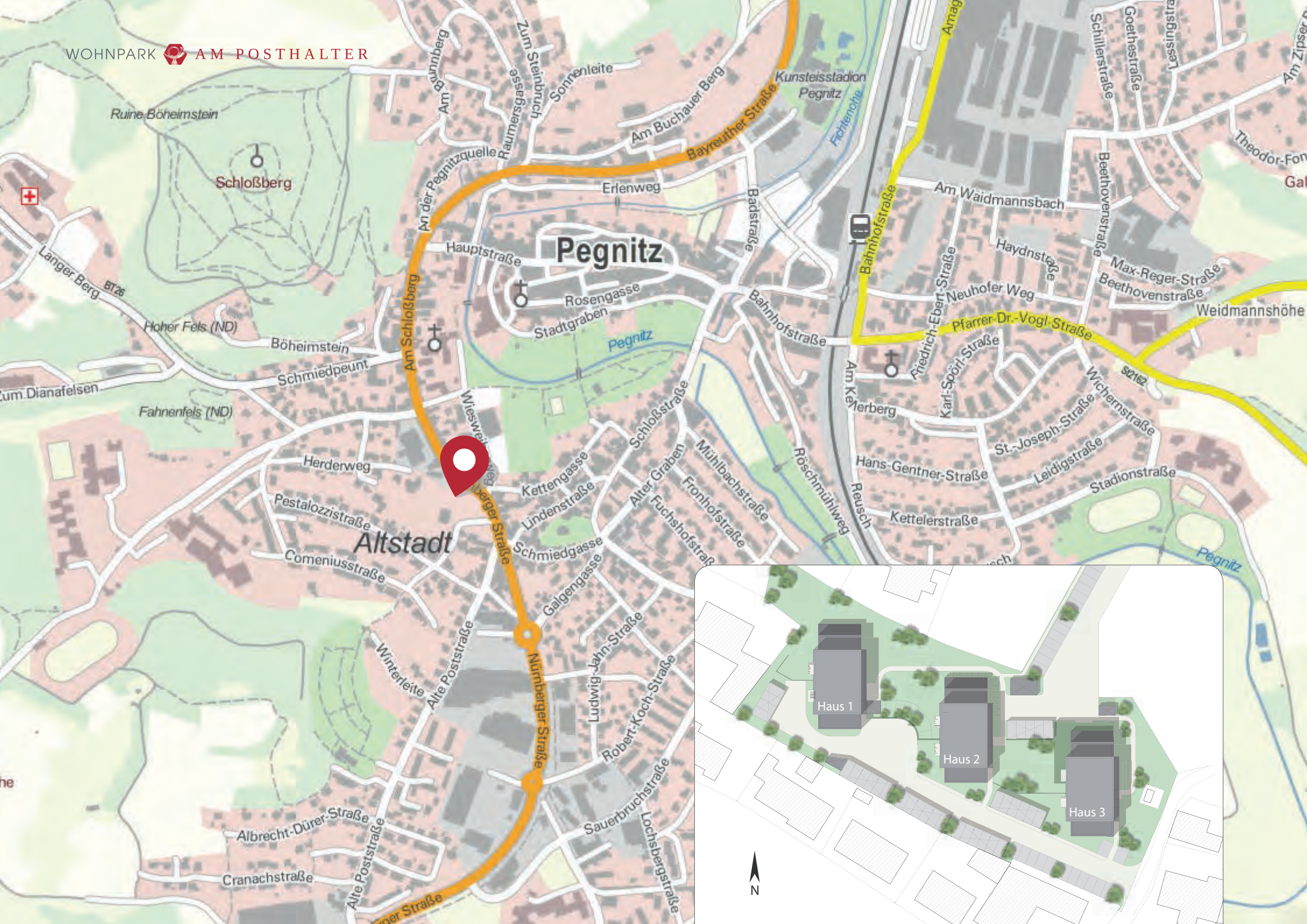
Ausweis gültig bis 2029

Energieeffizienzklasse A

Endenergiebedarf 41 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

*Keine zusätzliche Käuferprovision*







# LAGE

Pegnitz ist eine Stadt mit einem liebenswerten Charakter und hoher Lebensqualität. Durch die Lage am östlichen Rand der fränkischen Schweiz und der direkten Angrenzung an den Veldensteiner Forst, liegt Pegnitz inmitten einer idyllischen Umgebung.

Die umliegende Landschaft bietet etliche Freizeitmöglichkeiten. Auch durch die verkehrsgünstige Lage und die Anbindung an die A9 gibt es zahlreiche, nahegelegene Ausflugsziele. Nürnberg liegt nur etwa 50 km von Pegnitz entfernt und ist mit dem Auto oder mit dem Zug schnell erreichbar. Durch den VGN ist man nicht nur schnell, sondern auch günstig in Nürnberg und Bayreuth. In Pegnitz selbst verkehrt die Stadtbuslinie Pegomobil.

Gut ausgebaute Kinderbetreuungs- und Bildungsangebote, wie das örtliche Gymnasium, machen Pegnitz zu einem modernen Schulstandort. Ein Netzwerk an Hilfen für alle Lebenslagen macht die Stadt zu einem lebenswerten Umfeld. Pegnitz bietet als landschaftliches Goldstück, Heimatgefühl und alle zum Leben notwendigen Einrichtungen. Die Qualitäten zum modernen Wirtschafts- und Bildungsstandort, sind nicht nur gute Voraussetzungen zum Leben und Wohnen, sondern schenken hohe Lebensqualität.

## Einzelhandels- & Dienstleistungszentrum

- Weltweit agierende Firmen und Unternehmen
- Alteingesessene Handels- und Handwerksbetriebe
- 120 Einzelhandelsbetriebe mit 34.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtbereich
- Umfangreiche Bedarfsdeckung durch Verbrauchermärkte und Einkaufszentren
- Krankenhaus der Versorgungsstufe II (Sana-Klinik-Pegnitz)
- Vielzahl an Fach- und Allgemeinärzten
- Mehrere Heime der Altenhilfe

## Bildungs- & Freizeiteinrichtungen

- Sämtliche Bildungseinrichtungen vor Ort
- Grund- und Mittelschule, Förderschule, Realschule, Gymnasium
- Berufsfachschule für Hotelmanagement, staatliche Berufsschule mit Lebrgäberei, Hotelfachschule
- Bayerische Justizschule
- Bildungs- und Begegnungsstätte Bürgerzentrum mit Stadtbücherei (über 15.000 Medien) und Volkshochschule mit einer Vielzahl an Kursangeboten
- Volle Bedarfsdeckung an Kindergartenplätzen, Kinderhort zur Ganztagesbetreuung
- Hervorragende Freizeiteinrichtungen und -möglichkeiten
- CabrioSol Ganzjahresbad, Eislaufen, über 100 Vereine, Wander- und Mountainbikerouten und vieles mehr
- Bolz- und Kinderspielplätze
- „Tor zur Fränkischen Schweiz“ und damit Teil dieses einzigartigen Naturparks





Süd-Ost Ansicht





Westen



Osten





Süden



Norden

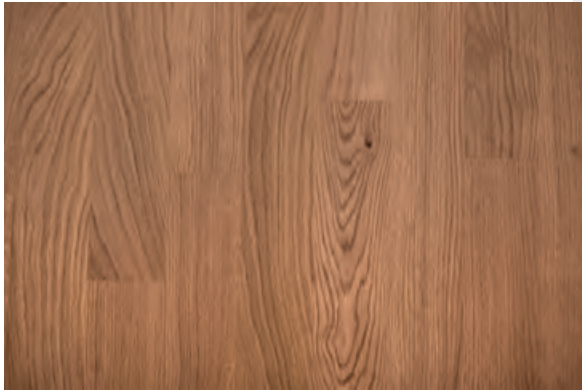


Lageplan



# BODENBELÄGE

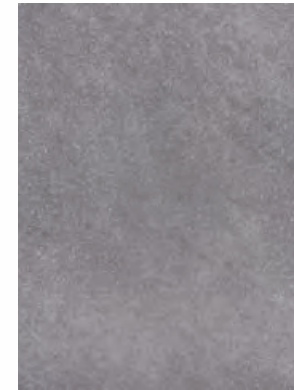
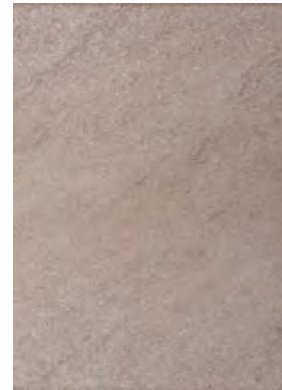
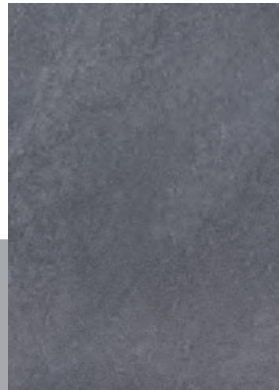
## PARKETT



## FLIESEN



## VINYL



# WANDFLIESEN





# W1

## GRUNDRISS

WHG1 | Ebene 0 | 58,03 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	31,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Terrasse 10.55 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	5,28 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.

Garten







# W2

## GRUNDRISS

WHG2 | Ebene 0 | 126,50m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	15,55 m <sup>2</sup>
WC Gäste	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,02 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,24 m <sup>2</sup>
Abstellen / Hauswirtschaft	3,43 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	39,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
Ankleide	9,05 m <sup>2</sup>
Terrasse 19.23 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	9,26 m <sup>2</sup>

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



# W3

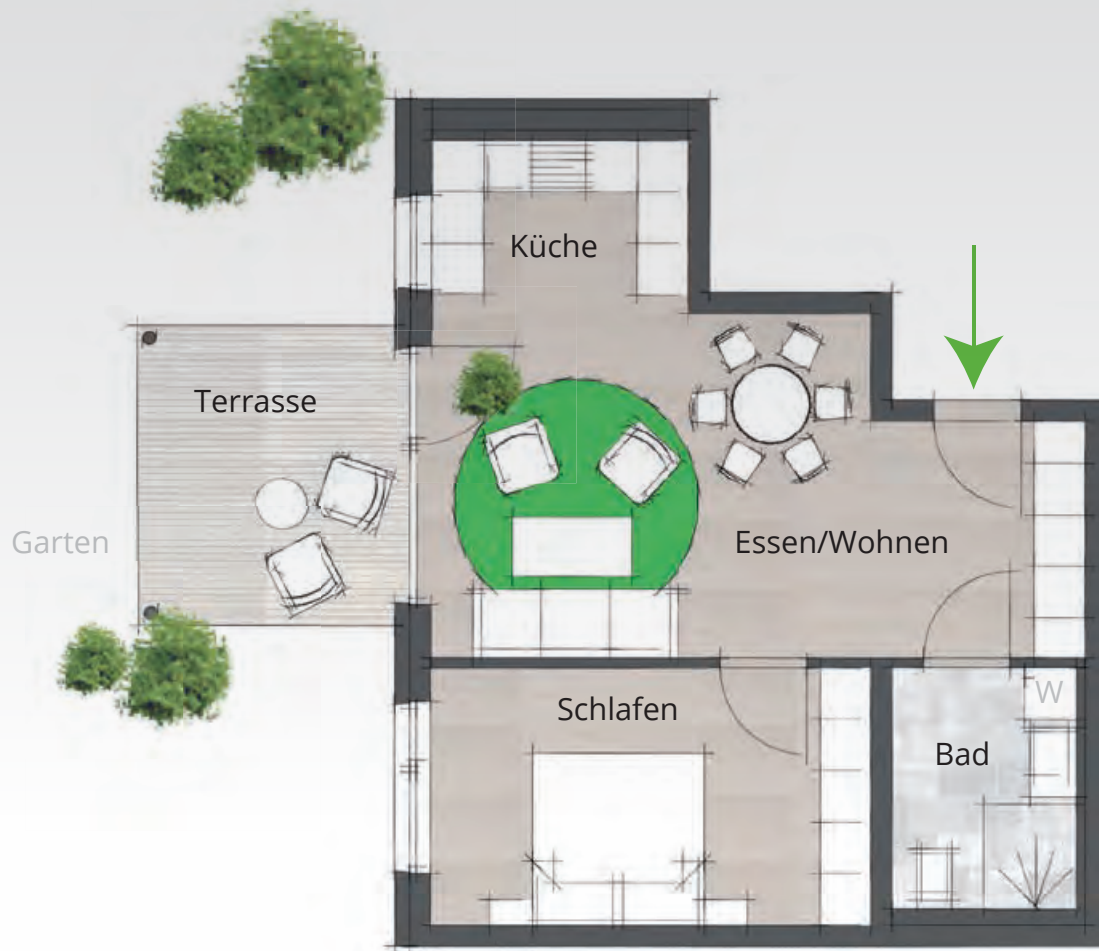
## GRUNDRISS

WHG3 | Ebene 1 | 70,53 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	5,57 m <sup>2</sup>
Küche	12,72 m <sup>2</sup>
Essen / Wohnen	30,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	4,88 m <sup>2</sup>
Terrasse 9,25 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)	4,63 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.





# W4

## GRUNDRISS

WHG4 | Ebene 1 | 59,47 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	33,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Bad	5,96 m <sup>2</sup>
Terrasse 11,08 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	5,54 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.





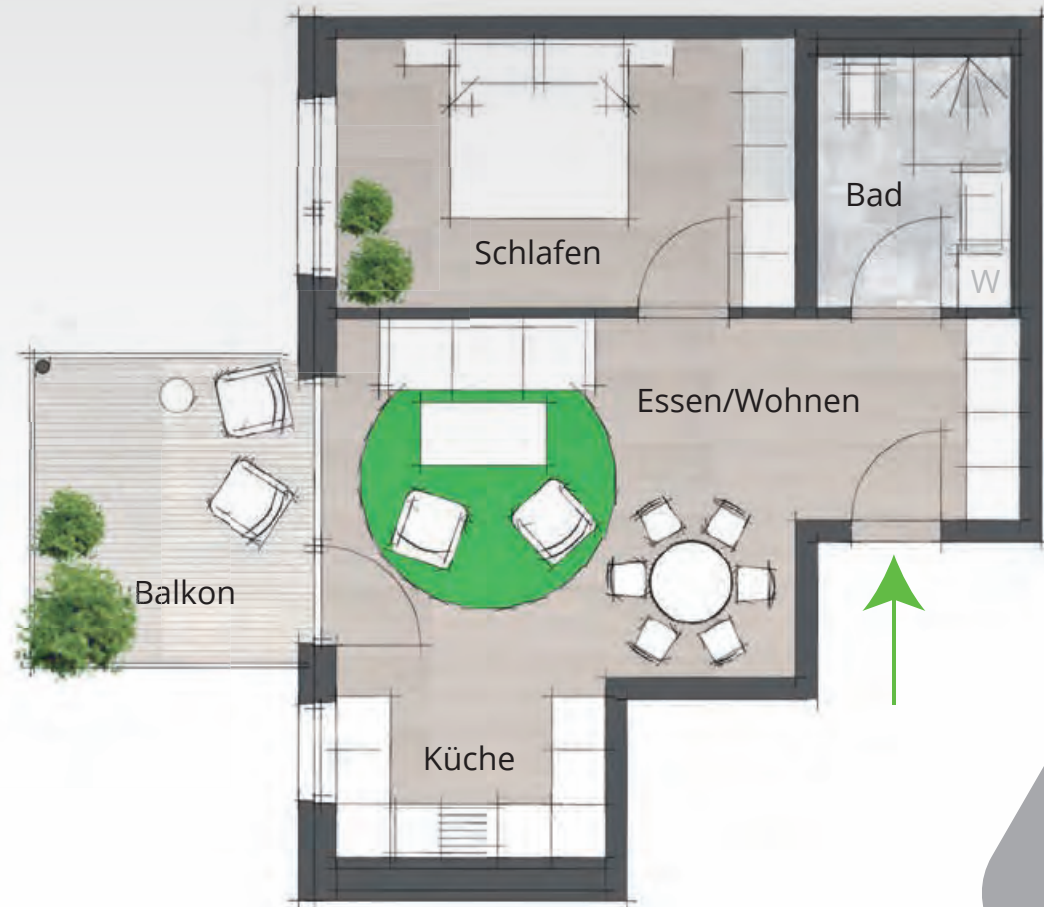
# W5

## GRUNDRISS

WHG5 | Ebene 1 | 58,02 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	31,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Balkon 10,55 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)	5,28 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.





# W6

## GRUNDRISS

WHG6 | Ebene 1 | 126,53 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	15,5 m <sup>2</sup>
WC Gäste	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,75 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,03 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,00 m <sup>2</sup>
Speise / Hauswirtschaft	3,43 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	39,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,75 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,77 m <sup>2</sup>
Balkon 19.23 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	9,62 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.



# W7

## GRUNDRISS

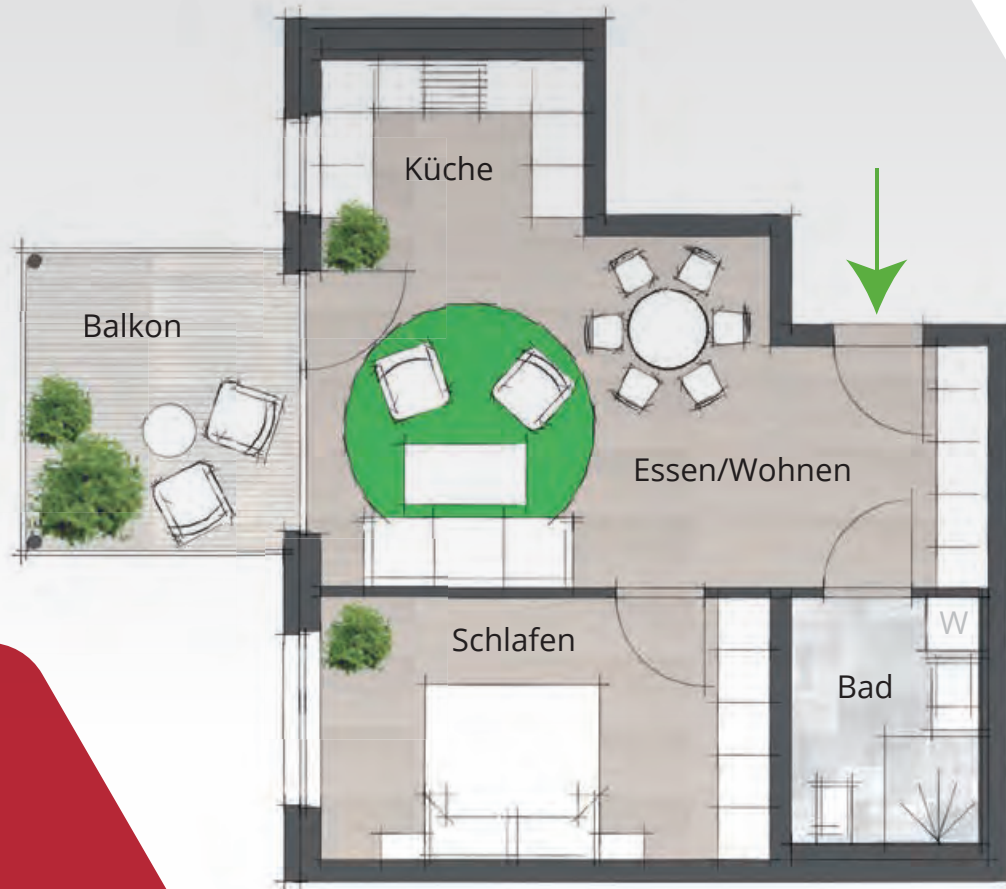
WHG7 | Ebene 2 | 97,31 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	15,38 m <sup>2</sup>
WC Gäste	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,63 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	38,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,22 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,35 m <sup>2</sup>
Balkon 9,25 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)	4,63 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.







# W8

## GRUNDRISS

WHG8 | Ebene 2 | 57,96 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	31,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Bad	5,69 m <sup>2</sup>
Balkon 10,48 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	5,24 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.



# W9

## GRUNDRISS

WHG9 | Ebene 2 | 57,99 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	31,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Balkon 10,48 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)	5,24 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.





# W10

## GRUNDRISS

WHG10 | Ebene 2 | 104,04 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	15,55 m <sup>2</sup>
WC Gäste	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,63 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	39,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,22 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 42,63 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	10,66 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.





# W11

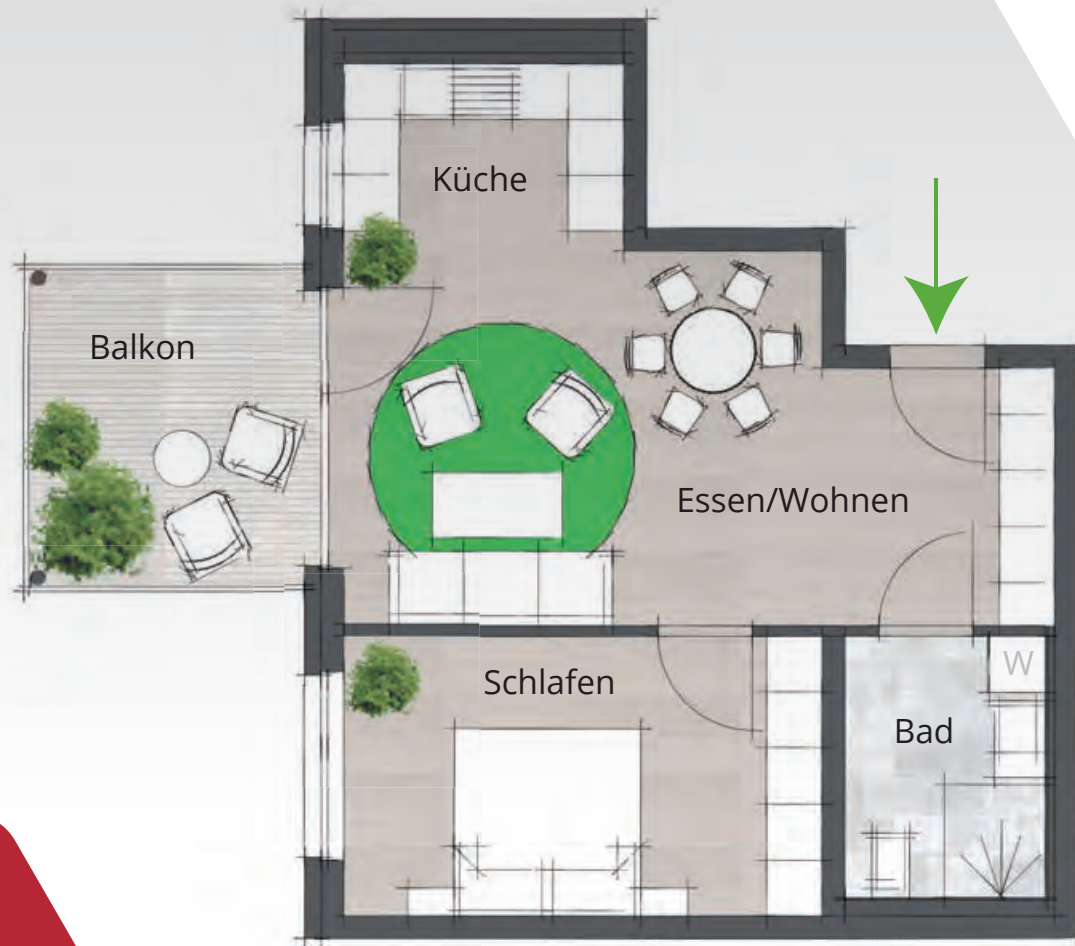
## GRUNDRISS

WHG11 | Ebene 3 | 83,14 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	13,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,20 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	38,41 m <sup>2</sup>
Speise / Hauswirtschaft	3,64 m <sup>2</sup>
Balkon	9,25 m <sup>2</sup> (Ansatz 50 %)
	4,63 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.





# W12

## GRUNDRISS

WHG12 | Ebene 3 | 57,96 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	31,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>
Bad	5,96 m <sup>2</sup>
Balkon 10,48 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	5,24 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.



# W13

## GRUNDRISS

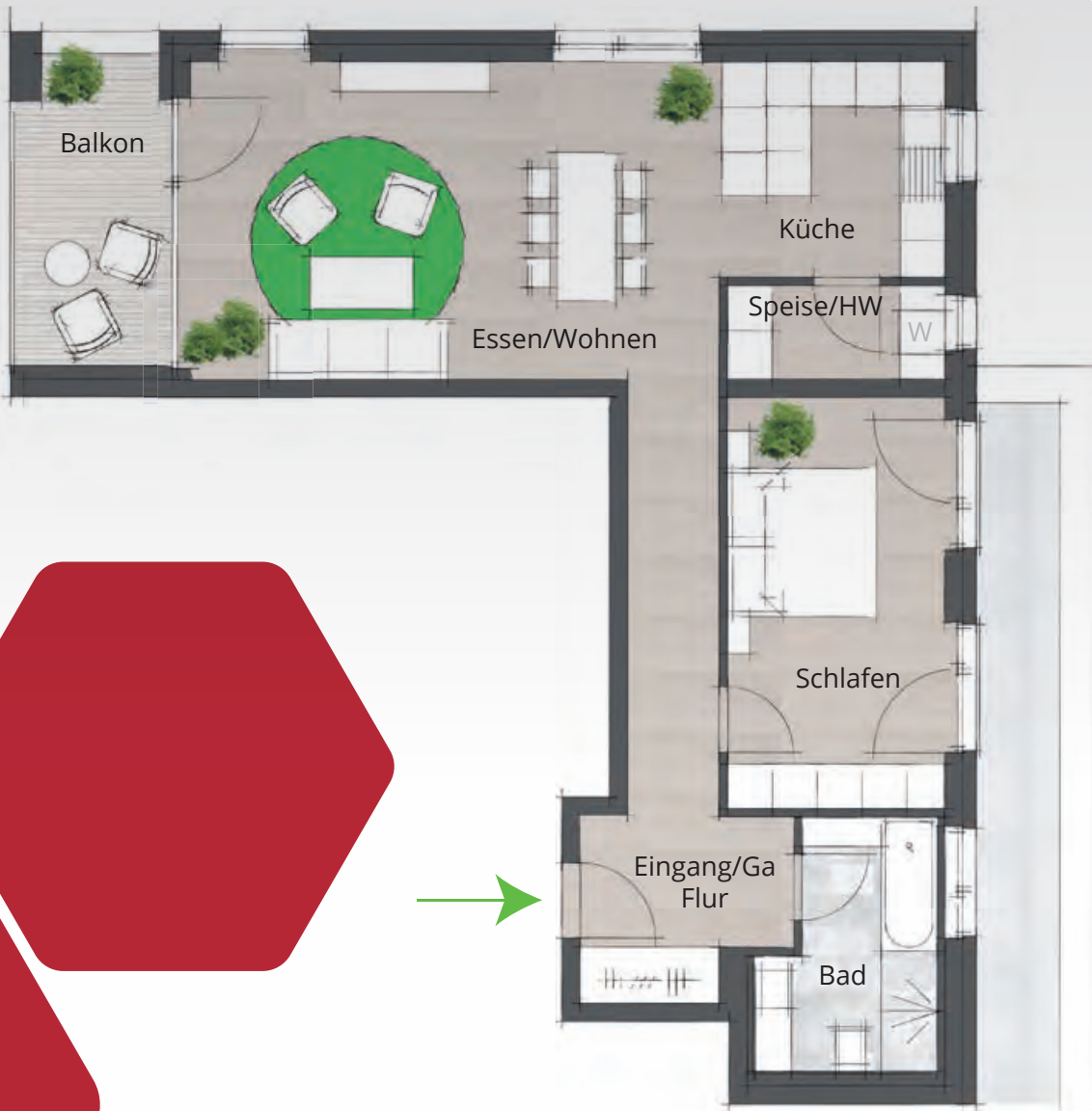
WHG13 | Ebene 3 | 57,99 m<sup>2</sup>

Küche / Essen / Wohnen	31,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Bad	5,97 m <sup>2</sup>
Balkon 10,48 (Ansatz 50%)	5,24 m <sup>2</sup>

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







# W14

## GRUNDRISS

WHG14 | Ebene 3 | 83,30 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	13,44 m <sup>2</sup>
Bad	6,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,20 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	38,41 m <sup>2</sup>
Speise / Hauswirtschaft	3,65 m <sup>2</sup>
Balkon 9,25 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	4,63 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.



# W15

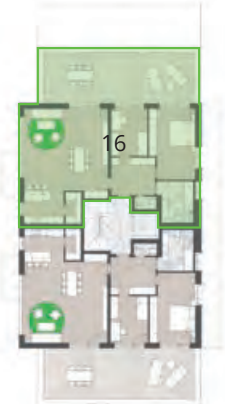
## GRUNDRISS

WHG15 | Ebene 4 | 119,37 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe / Flur	10,83 m <sup>2</sup>
WC	1,81 m <sup>2</sup>
Bad	8,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,34 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	52,33 m <sup>2</sup>
Abstellen / Hauswirtschaft	3,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 49,18 (Ansatz 25%)	12,30 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.





# W16

## GRUNDRISS

WHG16 | Ebene 4 | 119,42 m<sup>2</sup>

Eingang / Garderobe	10,83 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
Bad	8,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,18 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,34 m <sup>2</sup>
Küche / Essen / Wohnen	52,33 m <sup>2</sup>
Speise / Hauswirtschaft	3,15 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 49,18 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	12,30 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: NÜRNBERGER STR. 12/14 IN PEGNITZ

## Rechtliche Ergänzungen zum Objekt

Eigentümer / Verkäufer bzw. Bauträger der Wohnanlage ist die Firma HD Bau Bauträger GmbH, Pfarrer-Müller-Straße 7, 91275 Auerbach-Michelfeld, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Amberg HRB-Nr. 2112. Architekt ist das Architekturbüro RK NEXT Architekten, Hohereuth 11, 95448 Bayreuth, eingetragen bei der Bayerischen Architektenkammer Deutschland unter Nr. 184 709 (Julia Küfner) und 185 160 (Maximilian Küfner). Es liegt bereits eine genehmigte Bauvoranfrage für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern vor. Auf dieser Grundlage wurde der Baugenehmigungsantrag bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Der Baubeginn von Haus 1 soll im Frühjahr 2018 erfolgen. Mit der Fertigstellung dieses Hauses ist voraussichtlich bis zum Sommer 2019 zu rechnen.

## 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 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. Wohngeldvorauszahlung) 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 Grundschuld eintragung 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 Rechtsprechungspraxis 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 verbundenen 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 Antragstellers 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 für größere Reparaturen gerüstet zu sein.

## Miteigentumshaftung

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

## 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 Möbliering 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) 7646633  
Fax: +49(921) 52228

[g.pfaffenberger@provobis-immo.de](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)  
[www.provobis-immo.de](http://www.provobis-immo.de)

