



SONNENBOGEN

LEBEN IN PEGNITZ



OBJEKT

Die Firma HD Bau aus Michelfeld bleibt ihrer Linie treu und bringt das nächste Neubauvorhaben in Pegnitz auf den Weg. Nachdem bereits ungenutzte Grundstücke in der Nürnberger Straße mit dem „Posthalter“ und in der Milchhofstraße mit dem „Mühlwegcarré“ revitalisiert wurden, kommt nun ein leerstehendes ehemaliges Autohaus in der Sauerbruchstraße an die Reihe. Das Planungsverfahren läuft derzeit. Dem Stadtrat wurden die Planungen bereits vorgestellt und fanden weitgehend Zustimmung.

Die Planungen sehen vor, dass unter der Wohnanlage eine geräumige Tiefgarage errichtet wird. Darüber entstehen 2 Baukörper für Geschosswohnungsbau mit insg. 26 Wohneinheiten in verschiedensten Größen. Eine Gewerbeeinheit mit ca. 250 qm Nutzfläche im Erdgeschoß ist zusätzlich vorgesehen. Die Nutzung dieser

Einheit ist noch offen. Büro, Praxis oder ähnliche Nutzung ist denkbar.

Die Erfahrungen, welche vom Vertrieb bei der Vermarktung der bisher 74 Wohneinheiten in Pegnitz für die HD gemacht wurden, fließen natürlich in die Grundrissgestaltung ein. Der Mix der Wohnungsgrößen spricht somit eine breite Nutzergemeinschaft an.

Auch werden in Punkto Qualität keine Kompromisse gemacht. Die Ausführungskonzepte mit Ausstattungsmerkmalen wie Fußbodenheizung, 3-fach Isolierverglasung, bodengleiche Duschen, elektrische Rollos, geräumigem Aufzug und energieeffiziente Gesamtbauweise werden beibehalten. Die HD Bau wird wieder auf ihren regionalen Handwerkerstamm zurückgreifen und somit für langfristige Qualität am Bau sorgen.

Pegnitz gewinnt als Wohnstandort von Jahr zu Jahr mehr an Beachtung und wird von allen Altersgruppen nachgefragt. Durch die Anbindung an die A9 und den regionalen gut ausgelegten Bahnahverkehr sind die beiden Regionen Bayreuth und Nürnberg schnell erreichbar.

Der Standort innerhalb von Pegnitz liegt ebenfalls sehr günstig. Alle benötigten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Den Marktplatz erreicht man bei einem gemütlichen Spaziergang ebenfalls in wenigen Minuten.

Die Vermarktung der Neubaumaßnahme wird wiederum die Firma pro vobis Immobilien aus Bayreuth übernehmen. Gerne können Sie schon im Vorfeld einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren, um sich Ihre Wohnung zu sichern.

BAUHERR

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



ARCHITEKT

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



VERTRIEB

pro vobis Immobilien GmbH
Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth



IHR ANSPRECHPARTNER

Günter Pfaffenberger
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
www.provobis-immo.de

AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

DIE WICHTIGSTEN DATEN AUS DER BAUBESCHREIBUNG:

Das Gebäude wird nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 errichtet. Zudem erfüllt das Objekt die zum Stand Januar 2022 geltenden Anforderungen an ein KfW 55 Effizienzhaus.

Hierbei handelt es sich um einen Auszug aus 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

Energieeffiziente Holzpellettheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung

Duschbereich barrierefrei, bodengleich gefliest

Vinyl Designböden in allen Wohnbereichen

Bad und WC mit modernen Fliesen

Elektrische Kunststoffrollläden

Dachbegrünung

Gewerbeeinheit ist barrierefrei erreichbar und flexibel nutzbar

Separate Abstellräume im Erdgeschoss

ECKDATEN

Wohnanlage mit 26 Wohnungen und
einer Gewerbeeinheit

Tiefgarage und Außenstellplätze

Wohnungsgrößen von 52m² bis 126m²

Gewerbeeinheit ca. 250m²

Kaufpreis von 219.000 € bis 567.000€

Tiefgaragenstellplatz 26.500€

Außenstellplatz 9.000,00 €

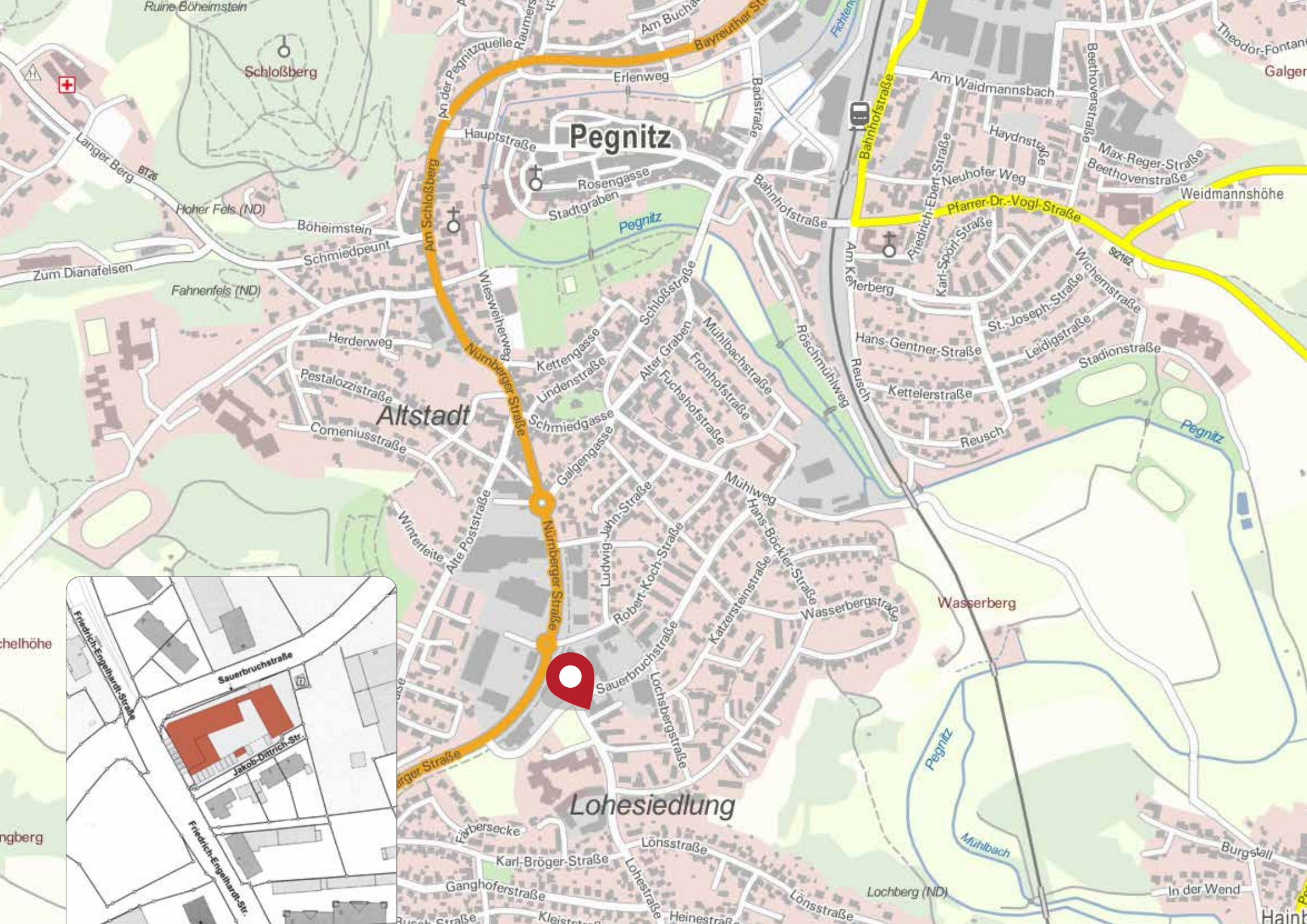
Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrassen

Geräumige Abstellräume im
Erdgeschoß 9.000,00€

Hohe Energieeffizienz

Fertigstellung März 2024 geplant

Keine zusätzliche Käuferprovision



Pegnitz

Altstadt

Lohesiedlung

Wasserberg



LAGE

Die Stadt Pegnitz ist ein wirtschaftlich gut aufgestellter Knotenpunkt im südlichen Landkreis Bayreuths, auch das „Tor zur Fränkischen Schweiz“ genannt. Durch die direkte Angrenzung an den Veldensteiner Forst liegt Pegnitz inmitten einer idyllischen Umgebung und verleiht ihr einen lebenswerten Charakter und hohe Lebensqualität.

Die umliegende Landschaft bietet etliche Freizeitmöglichkeiten. Auch durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung an die A9 gibt es zahlreiche, nahegelegene Ausflugsziele. Nürnberg liegt nur etwa 50 km von Pegnitz entfernt und ist mit dem Auto schnell erreichbar. Vom Pegnitzer Bahnhof gibt es halbstündlich Anschluss an die Bahnverbindung Nürnberg – Hof – Berlin. Der 60 Kilometer entfernte Flughafen Nürnberg ist in einer Stunde erreichbar. Auch in die nahegelegene Universitätsstadt Bayreuth fahren Züge im Abstand von einer halben Stunde. In Pegnitz selbst verkehrt die Stadtbuslinie Pegomobil.

Die moderne Stadt mit geringer Arbeitslosigkeit hat außerdem eine hohe Anziehungskraft auf die Wirtschaft. Sie ist Standort international tätiger Unternehmen wie der KSB SE & Co. KGaA oder der BAIER + KÖPPEL GmbH + Co. KG. Pegnitz hat ein komplett erschlossenes Gewerbegebiet, Pegnitz/West, welches direkt an der Autobahn A9 liegt.

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
- 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
- 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







Ansicht Norden



Ansicht Süden



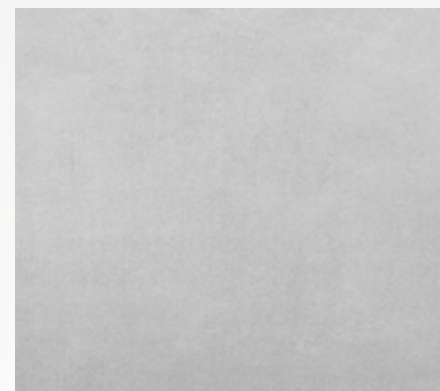
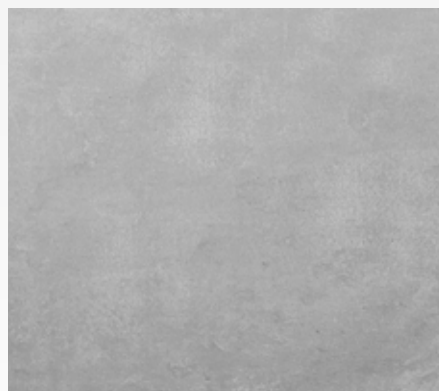
Ansicht Osten



Ansicht Westen

WAND- UND BODENFLIESEN

IM BAD



GRUNDAUSSTATTUNG

WANDFLIESEN

IM BAD



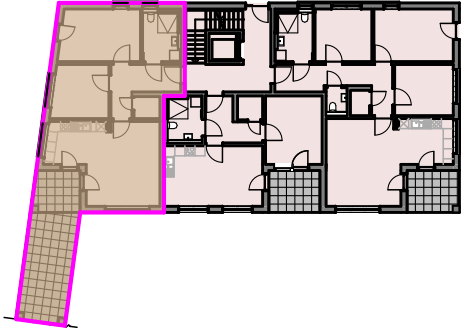
BODENBELÄGE

VINYL





Freiflächen / Abstandsflächen



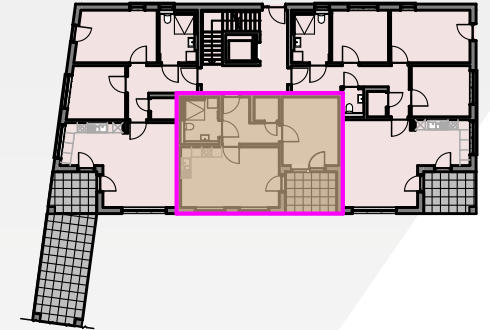
W1

GRUNDRISS WHG1 | EG | 83,04 m²

Diele	8,64 m ²
Abstellraum	1,98 m ²
Küche / Essen / Wohnen	27,82 m ²
Zimmer	10,58 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad / WC	6,54 m ²
Terrasse 25,50 m ² (Ansatz 50 %)	12,75 m ²

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



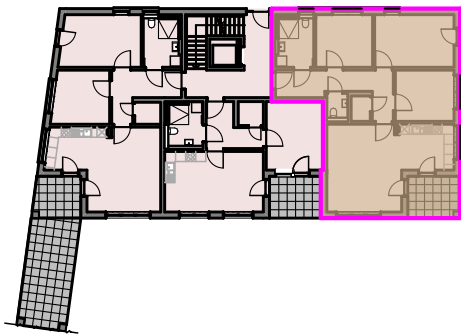


W2

GRUNDRISS
WHG2 | EG | 52,85 m²

Diele	6,70 m
Abstellraum	2,09 m ²
Küche / Essen / Wohnen	20,96 m ²
Schlafen	13,56 m ²
Bad/ WC	5,79 m ²
Terrasse 7,49 m ² (Ansatz 50 %)	3,75 m ²

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



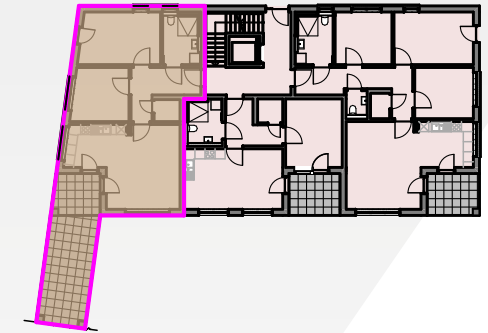
W3

GRUNDRISS WHG3 | EG | 93,05 m²

Diele	11,99 m ²
Abstellraum	1,70 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,33 m ²
Zimmer 1	10,51 m ²
Zimmer 2	10,52 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Bad	6,54 m ²
WC	2,04 m ²
Terrasse 7,52 m ² (Ansatz 50 %)	3,76 m ²

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



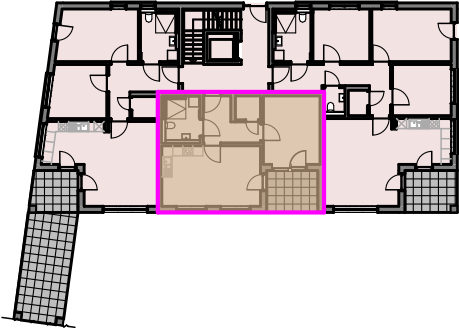


W4

GRUNDRISS
WHG4 | 1. OG | 83,04 m²

Diele	8,64 m
Abstellraum	1,98 m ²
Küche / Essen / Wohnen	27,82 m ²
Zimmer	10,58 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad/ WC	6,54 m ²
Terrasse 25,50 m ² (Ansatz 50 %)	12,75 m ²

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



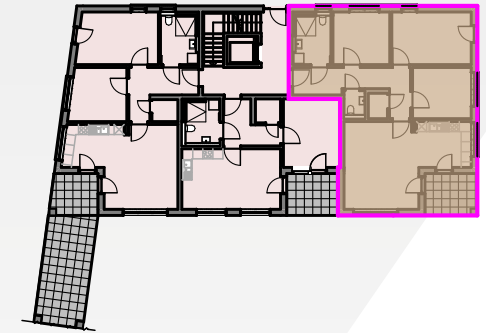
W5

GRUNDRISS WHG5 | 1. OG | 52,85 m²

Diele	6,70 m ²
Abstellraum	2,09 m ²
Küche / Essen / Wohnen	20,96 m ²
Schlafen	13,56 m ²
Bad / WC	5,79 m ²
Terrasse 7,49 m ² (Ansatz 50 %)	3,75 m ²

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 | 1. OG | 93,05 m²

Diele	11,99 m
Abstellraum	1,70 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,33 m ²
Zimmer 1	10,51 m ²
Zimmer 2	10,52 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Bad	6,54 m ²
WC	2,04 m ²
Terrasse 7,52 m ² (Ansatz 50 %)	3,76 m ²

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



W7

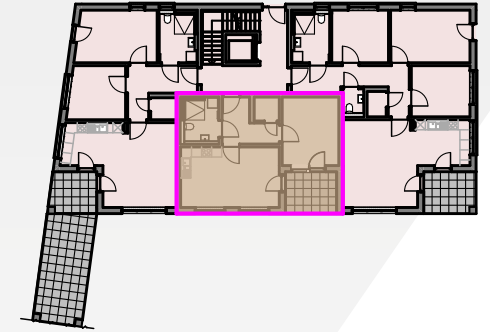
GRUNDRISS

WHG7 | 2. OG | 83,04 m²

Diele	8,64 m ²
Abstellraum	1,98 m ²
Küche / Essen / Wohnen	27,82 m ²
Zimmer	10,58 m ²
Schlafen	14,73 m ²
Bad / WC	6,54 m ²
Terrasse 25,50 m ² (Ansatz 50 %)	12,75 m ²

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





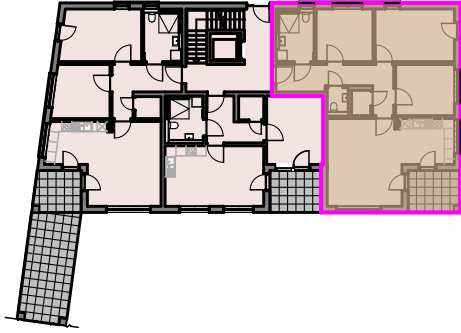
W8

GRUNDRISS

WHG8 | 2. OG | 52,85 m²

Diele	6,70 m
Abstellraum	2,09 m ²
Küche / Essen / Wohnen	20,96 m ²
Schlafen	13,56 m ²
Bad/ WC	5,79 m ²
Terrasse 7,49 m ² (Ansatz 50 %)	3,75 m ²

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 | 2. OG | 93,05 m²

Diele	11,99 m ²
Abstellraum	1,70 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,33 m ²
Zimmer 1	10,51 m ²
Zimmer 2	10,52 m ²
Schlafen	14,66 m ²
Bad	6,54 m ²
WC	2,04 m ²
Terrasse 7,52 m ² (Ansatz 50 %)	3,76 m ²

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





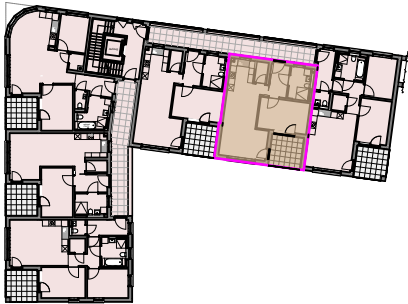
W10

GRUNDRISS

WHG10 | 1. OG | 73,19 m²

Diele	5,86 m ²
Flur	5,65 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Küche / Essen / Wohnen	23,98 m ²
Zimmer	10,65 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Bad	6,42 m ²
WC	2,07 m ²
Loggia 8,88 m ² (Ansatz 50 %)	4,44 m ²

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



W11

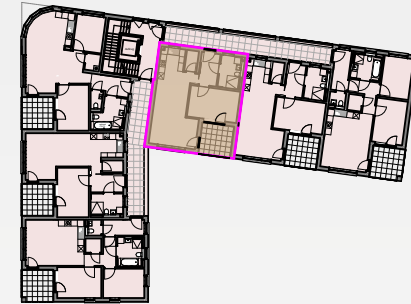
GRUNDRISS

WHG11 | 1. OG | 64,00 m²

Diele	5,46 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,37 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad / WC	6,41 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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





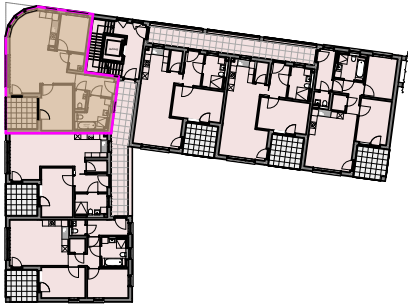
W12

GRUNDRISS

WHG12 | 1. OG | 64,00 m²

Diele	5,46 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,37 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad / WC	6,41 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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



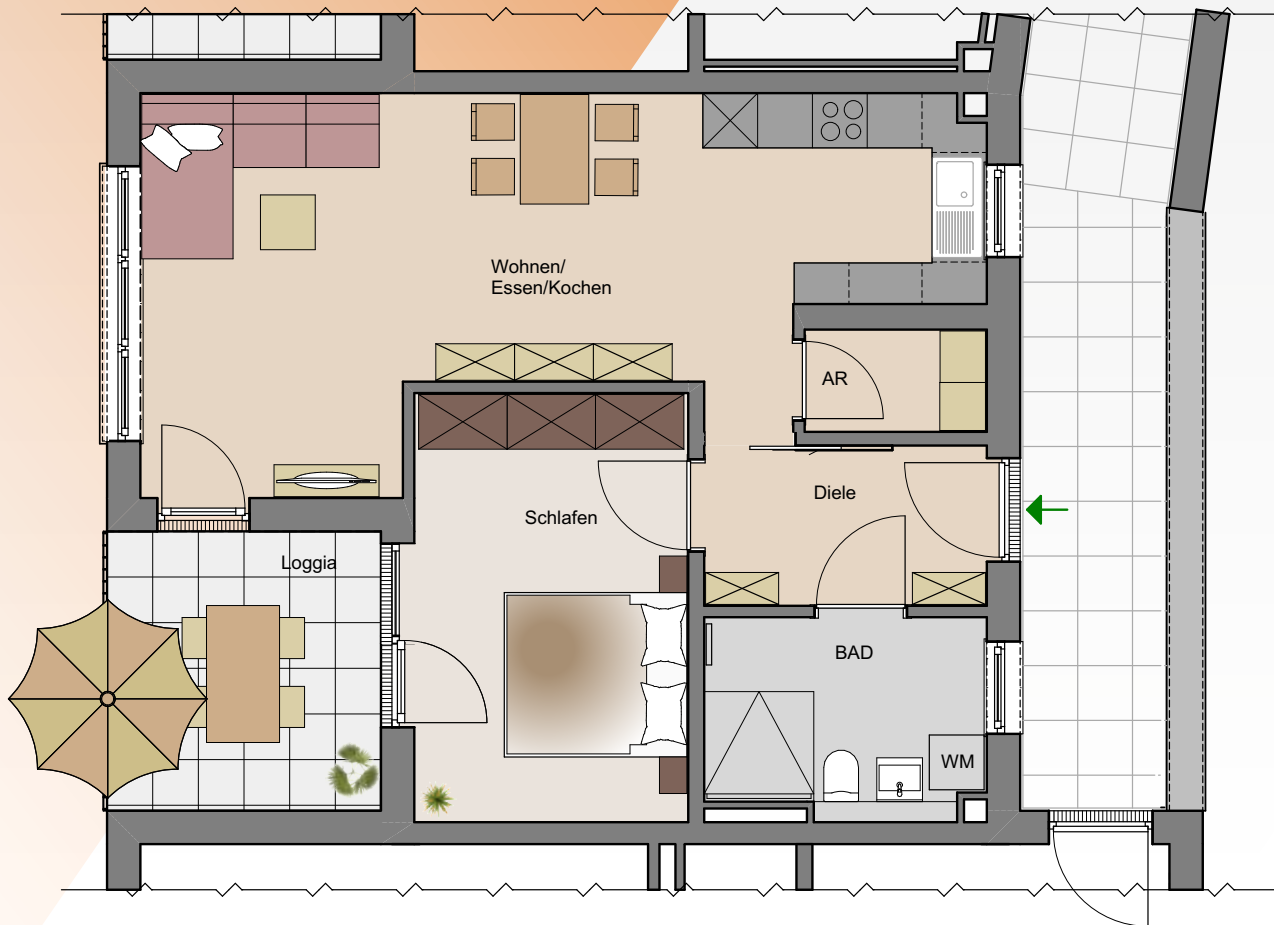
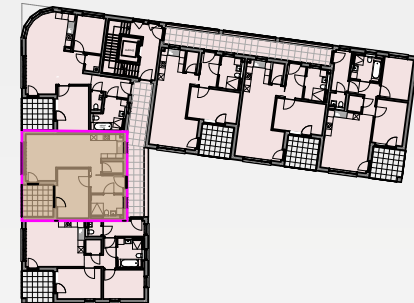
W13

GRUNDRISS WHG13 | 1. OG | 80,17 m²

Diele	6,09 m ²
Abstellraum	1,92 m ²
Küche / Essen / Wohnen	35,30 m ²
Zimmer	9,35 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Bad	8,09 m ²
WC	2,05 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²



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

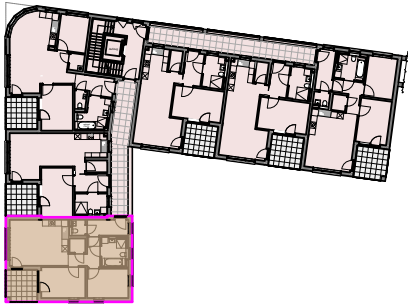


W14

GRUNDRISS WHG14 | 1. OG | 63,95 m²

Diele	5,38 m ²
Abstellraum	2,22 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,45 m ²
Schlafen	13,91 m ²
Bad / WC	6,49 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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



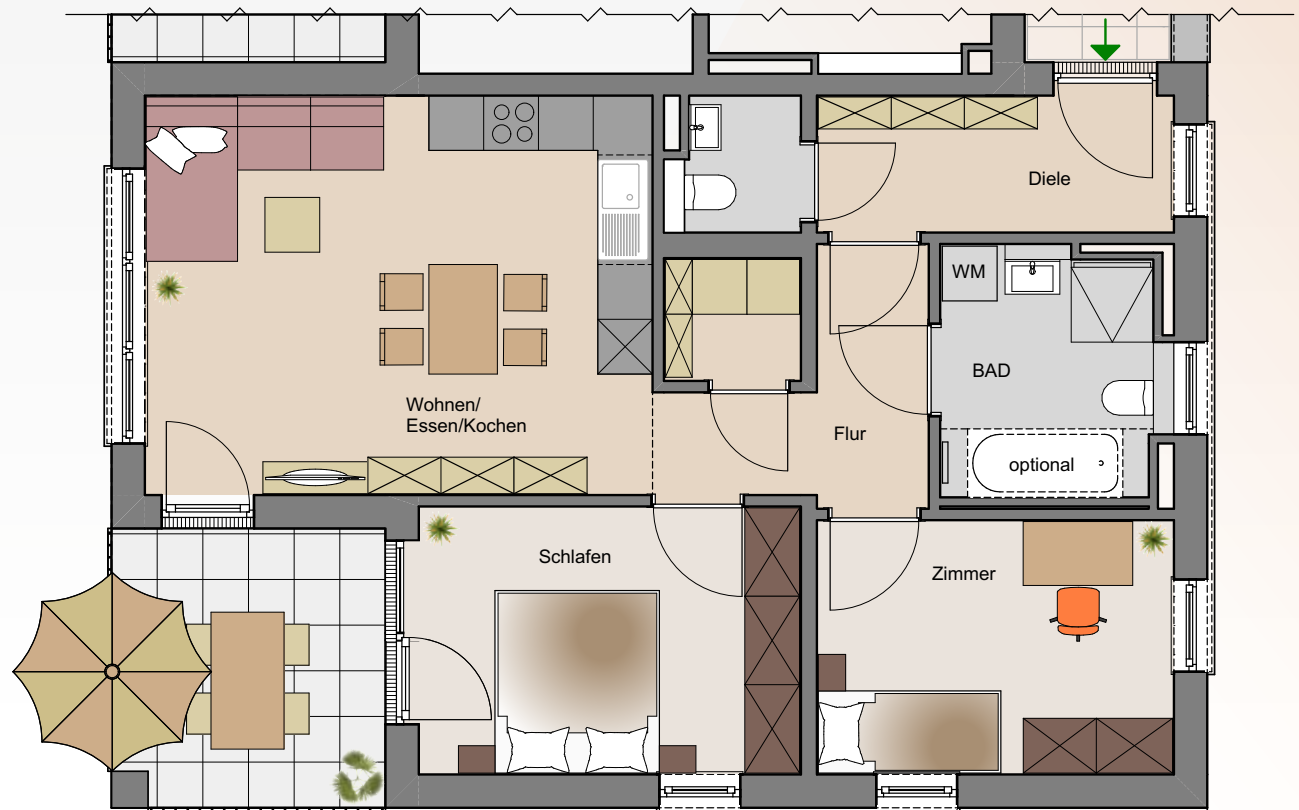
W15

GRUNDRISS

WHG15 | 1. OG | 73,24 m²

Diele	5,76 m ²
Flur	5,55 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Küche / Essen / Wohnen	24,09 m ²
Zimmer	10,75 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Bad	6,50 m ²
WC	2,02 m ²
Loggia 8,88 m ² (Ansatz 50 %)	4,44 m ²

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 | 2. OG | 73,19 m²



Diele	5,86 m ²
Flur	5,65 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Küche / Essen / Wohnen	23,98 m ²
Zimmer	10,65 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Bad	6,42 m ²
WC	2,07 m ²
Loggia 8,88 m ² (Ansatz 50 %)	4,44 m ²

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



W17

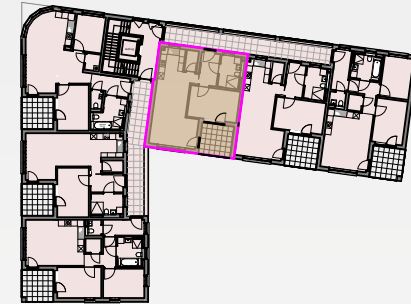
GRUNDRISS

WHG17 | 2. OG | 64,00 m²

Diele	5,46 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,37 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad / WC	6,41 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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





W18

GRUNDRISS

WHG18 | 2. OG | 64,00 m²

Diele	5,46 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,37 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad / WC	6,41 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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



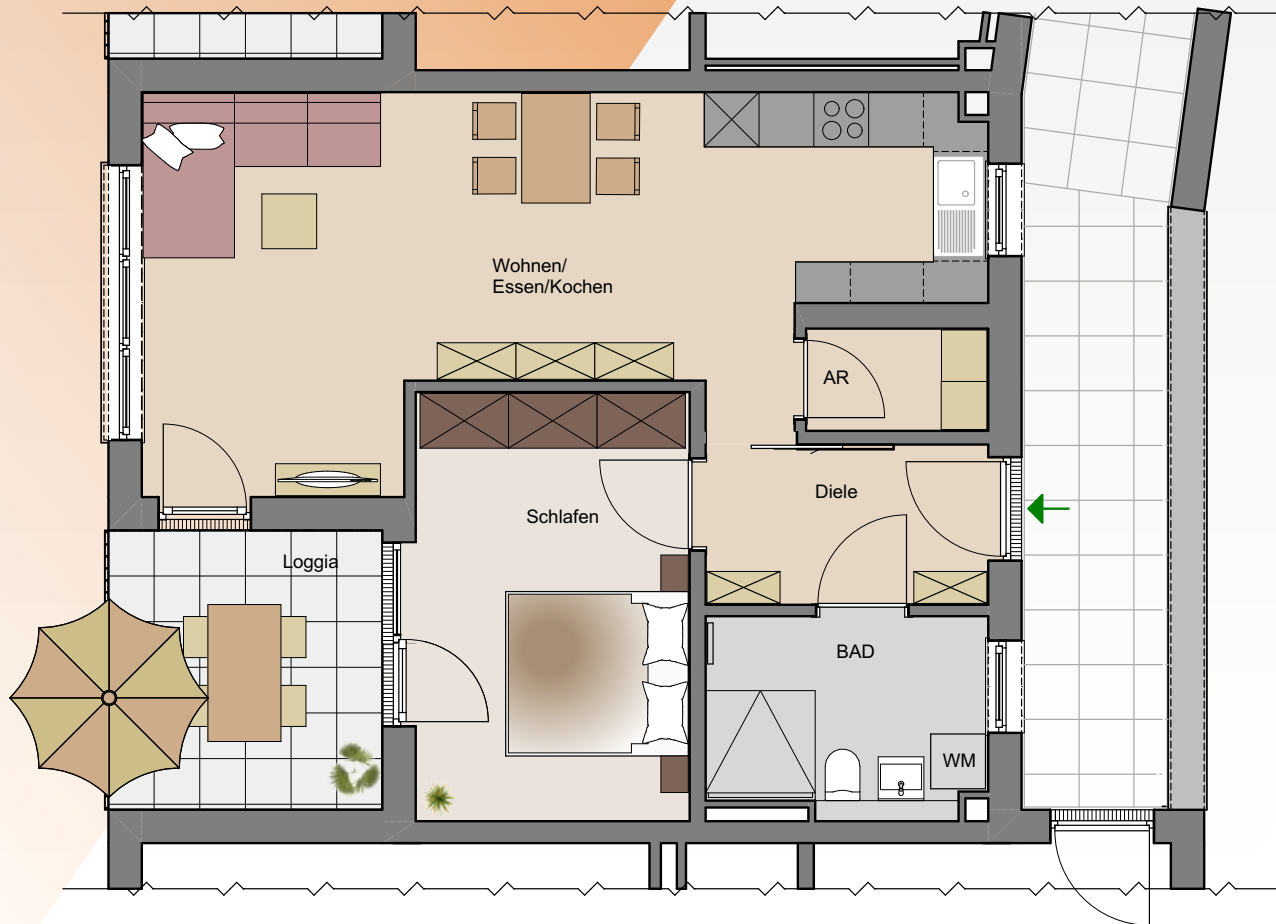
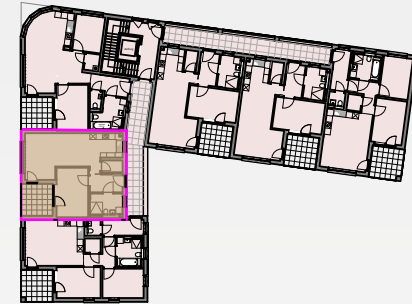
W19

GRUNDRISS WHG19 | 2. OG | 80,17 m²

Diele	6,09 m ²
Abstellraum	1,92 m ²
Küche / Essen / Wohnen	35,30 m ²
Zimmer	9,35 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Bad	8,09 m ²
WC	2,05 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²



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

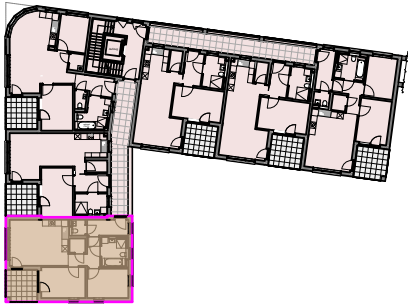


W20

GRUNDRISS
WHG20 | 2. OG | 63,95 m²

Diele	5,38 m ²
Abstellraum	2,22 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,45 m ²
Schlafen	13,91 m ²
Bad / WC	6,49 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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



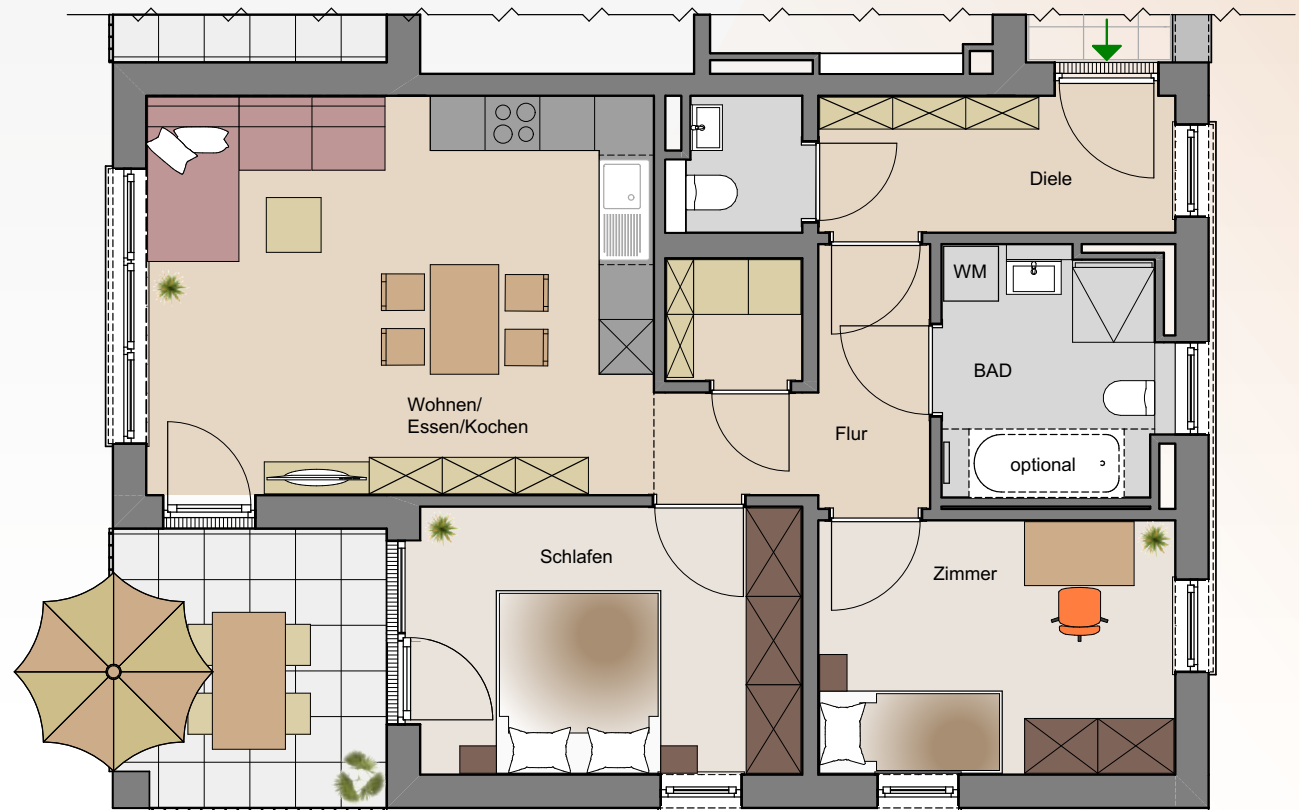
W21

GRUNDRISS

WHG21 | 2. OG | 73,24 m²

Diele	5,76 m ²
Flur	5,55 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Küche / Essen / Wohnen	24,09 m ²
Zimmer	10,75 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Bad	6,50 m ²
WC	2,02 m ²
Loggia 8,88 m ² (Ansatz 50 %)	4,44 m ²

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

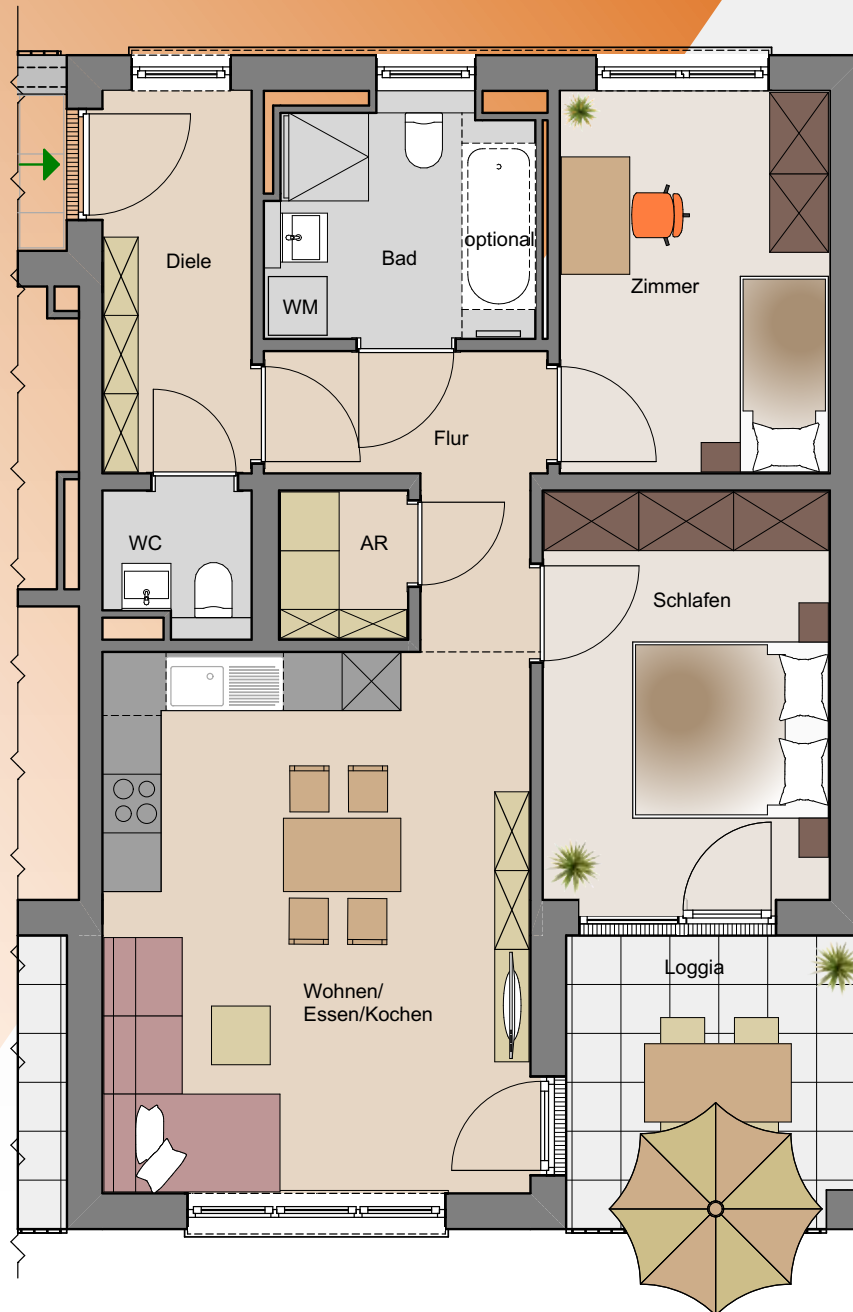




W22

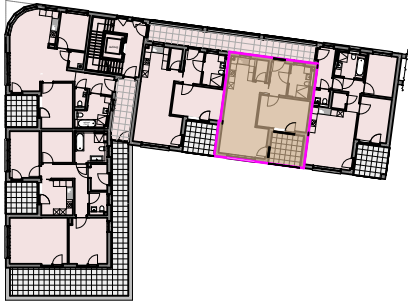
GRUNDRISS

WHG22 | 3. OG | 73,19 m²



Diele	5,86 m ²
Flur	5,65 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Küche / Essen / Wohnen	23,98 m ²
Zimmer	10,65 m ²
Schlafen	12,13 m ²
Bad	6,42 m ²
WC	2,07 m ²
Loggia 8,88 m ² (Ansatz 50 %)	4,44 m ²

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



W23

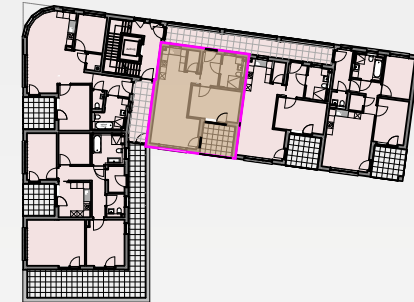
GRUNDRISS

WHG23 | 3. OG | 64,00 m²

Diele	5,46 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,37 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad / WC	6,41 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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





W24

GRUNDRISS

WHG24 | 3. OG | 64,00 m²

Diele	5,46 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,37 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Bad / WC	6,41 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²

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



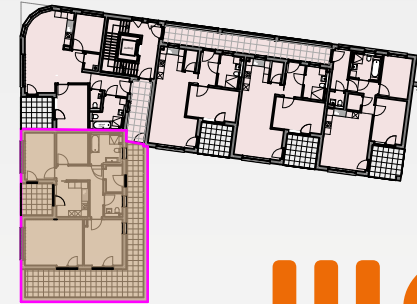
W25

GRUNDRISS
WHG25 | 3. OG | 80,17 m²

Diele	6,09 m ²
Abstellraum	1,92 m ²
Küche / Essen / Wohnen	35,30 m ²
Zimmer	9,35 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Bad	8,09 m ²
WC	2,05 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²



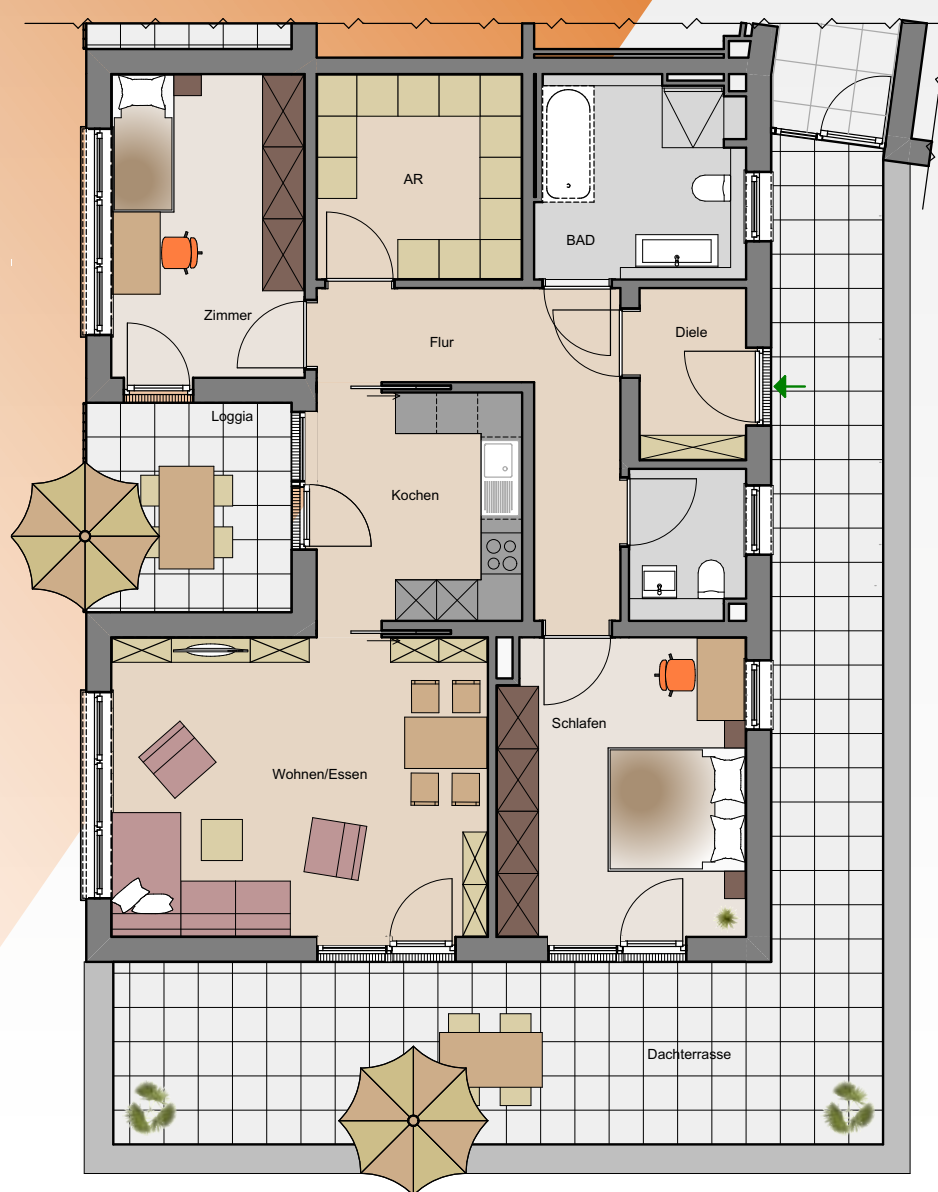
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.



W26

GRUNDRISS

WHG26 | 3. OG | 126,03 m²



Diele	3,87 m ²
Flur	10,40 m ²
Abstellraum	8,87 m ²
Essen / Wohnen	23,83 m ²
Küche	9,87 m ²
Zimmer	12,31 m ²
Schlafen	15,57 m ²
Bad	8,68 m ²
WC	3,64 m ²
Loggia 9,00 m ² (Ansatz 50 %)	4,50 m ²
Dachterrasse 49,98 m ² (Ansatz 50 %)	24,49 m ²

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: SAUERBRUCHSTRASSE 25, PEGNITZ

Rechtliche Ergänzungen zum Objekt

Eigentümer / Verkäufer bzw. Bauträger des Wohn- und Geschäftshauses ist die Firma HD Bau Bauträger GmbH, Pfarrer-Müller-Straße 7, 91275 Auerbach-Michelfeld, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Amberg HRB-Nr. 2112.

Der Bauantrag für die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses ist bereits bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht.

Der Baubeginn soll im Herbst 2022 erfolgen. Mit der Fertigstellung dieses Hauses ist voraussichtlich bis März 2024 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 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. Wohngeldvorauszahlung) an die WEG zu entrichten. Die Instandhaltung, Modernisierung und übliche Nebenkosten wie Heizung und Wasser werden 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 berücksichtigt 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 „allgemeinen wirtschaftlichen 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 Verkehrsverlust.

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.

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 bau-finanzierende Bank aufgrund der Fertigstellungserklärung von der Möglichkeit Gebrauch machen, Vermögensteile zurückzuerstat-ten, 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. Maßungenaugkeiten 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



HD BAU Bauträger GmbH

Pfarrer-Müller-Str. 7

Auerbach / Michelfeld

