



**Baugrundstück in zentraler Lage von Bayreuth**

- Grundstück:
- 1.407 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:
- Grundstück in zentraler Lage von Bayreuth
  - der Regenwasserkanal liegt im Grundstück, der allgemeine Kanalschluss liegt an der Grundstücksgrenze
  - kein Bebauungsplan vorhanden
  - sofort bebaubar
  - bebaubar nach § 34 BauGB (ortsübliche Bebauung)
  - ideal für Wohn-, Arzt- oder Gewerbebau
- Lage:
- Zentral gelegen in Bayreuth, Innenstadt fußläufig zu erreichen.

**Preis: 749.000,00 €**

Objekt Nr.: 33039

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Grundstück im Zentrum von Bayreuth. Das Grundstück hat eine max. Länge von ca. 35 Meter sowie eine max. Breite von ca. 60 Meter.

Laut Aussage eines Ingenieurbüros für Hydrogeologie und Umweltschutz wurden im gewachsenen Boden keine Schadstoffe aufgefunden. Auf dem Parkplatz/Grundstück befindet sich ein offener Brunnen Schacht der ca. 17 Meter tiefe hat.

Ideal für Wohn-, Arzt- oder Gewerbebau. Die mögliche Bebauung richtet sich nach den Nachbargebäuden (§ 34 BauGB).

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eines der letzten bebaubaren Grundstücke in der Innenstadt von Bayreuth.

## Lage

Das Grundstück ist verkehrstechnisch gut erreichbar. Es befindet sich quasi mittig in einem Gebiet, das im Norden von der Rathenaustraße, im Osten von der Robert-Koch-Str., im Süden von der Tannenbergsstraße und im Westen von der Leuschnerstraße begrenzt wird. Die Leuschnerstraße liegt etwa 80 Meter westlich des Grundstücks, das über eine schmale Stichstraße mit der Leuschnerstraße verbunden ist. Das Objekt befindet sich zentral gelegen in Bayreuth. Die Fußgängerzone, einige Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie das Rotmain-Center, Ärzte, Banken oder Apotheken sind innerhalb weniger Minuten bequem zu Fuß zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls unweit entfernt. Zu den umliegenden Schulen oder der Universität kann man bequem mit dem Fahrrad oder mit dem Bus gelangen.

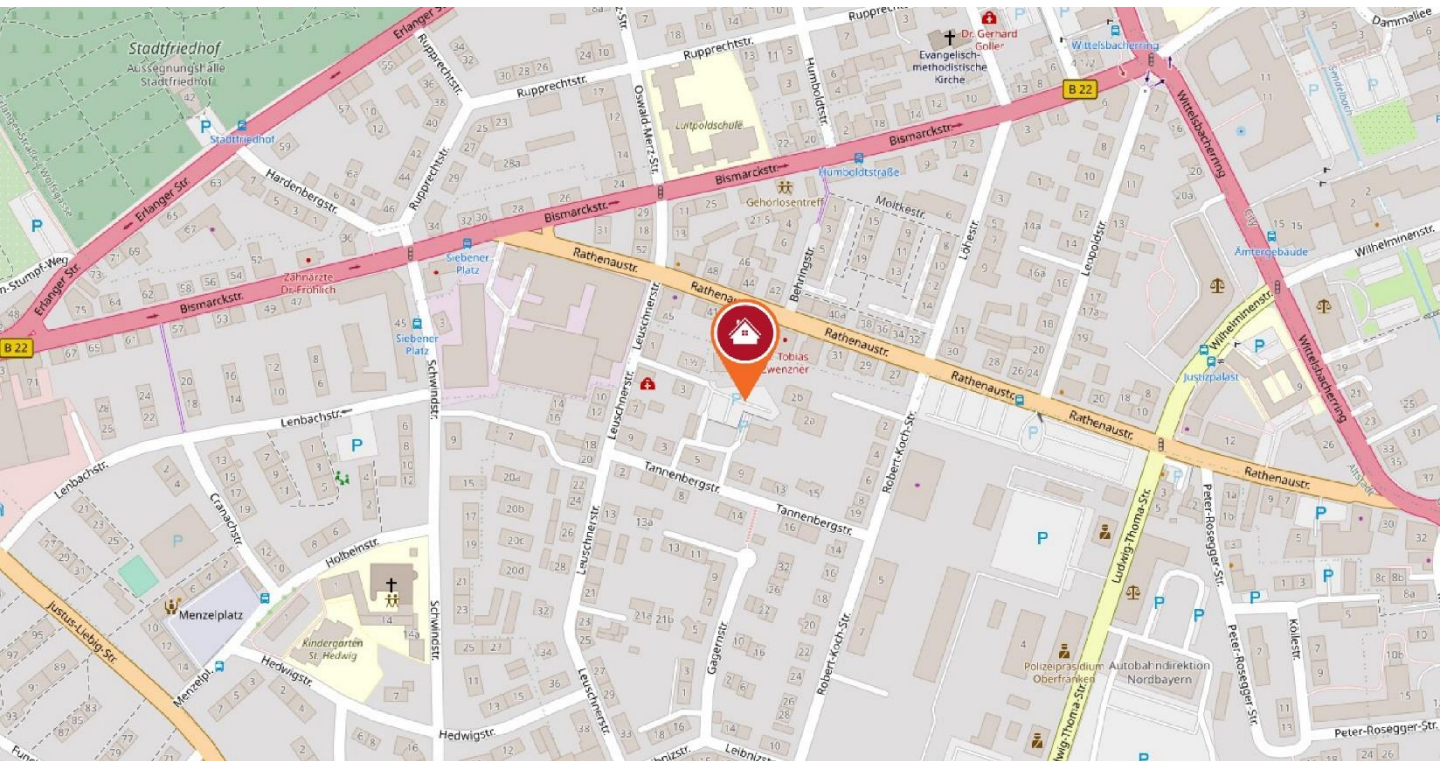
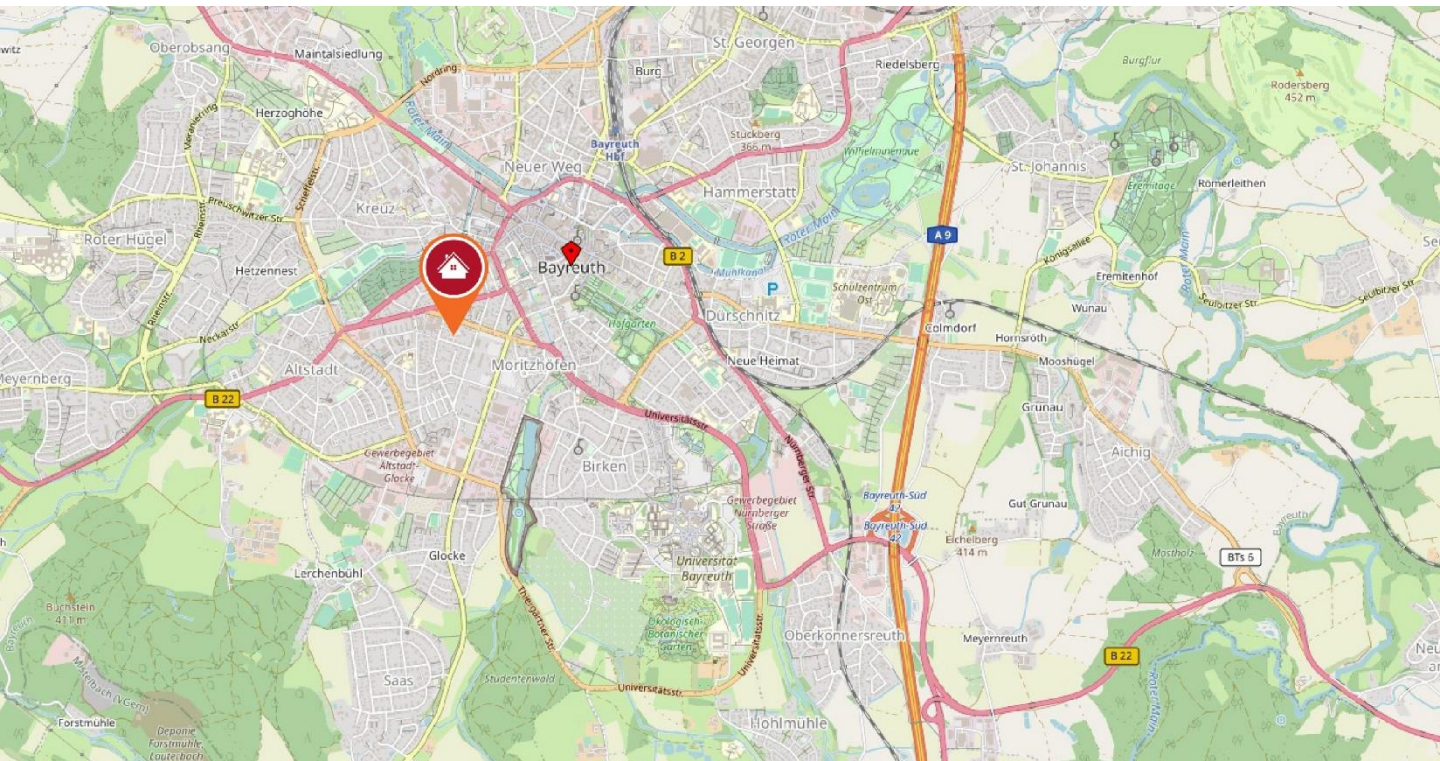
## Kontakt

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

## Objektanschrift

Grundstück liegt genau zwischen  
Rathenaustraße, Leuschnerstraße und  
Tannenbergsstraße  
  
Nähe Leuschnerstraße  
95447 Bayreuth

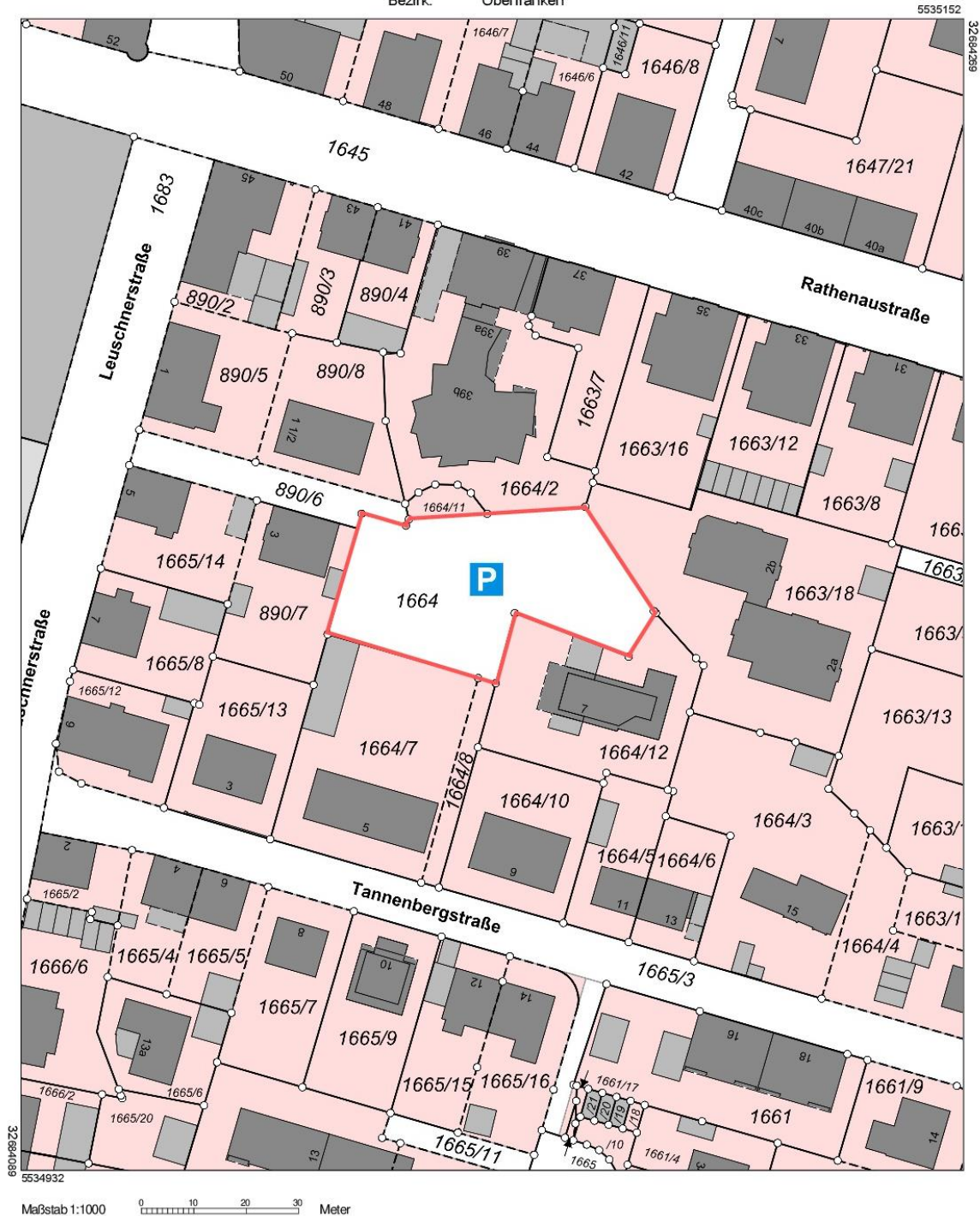
Jörg Brendel 0171 / 46 11 222



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

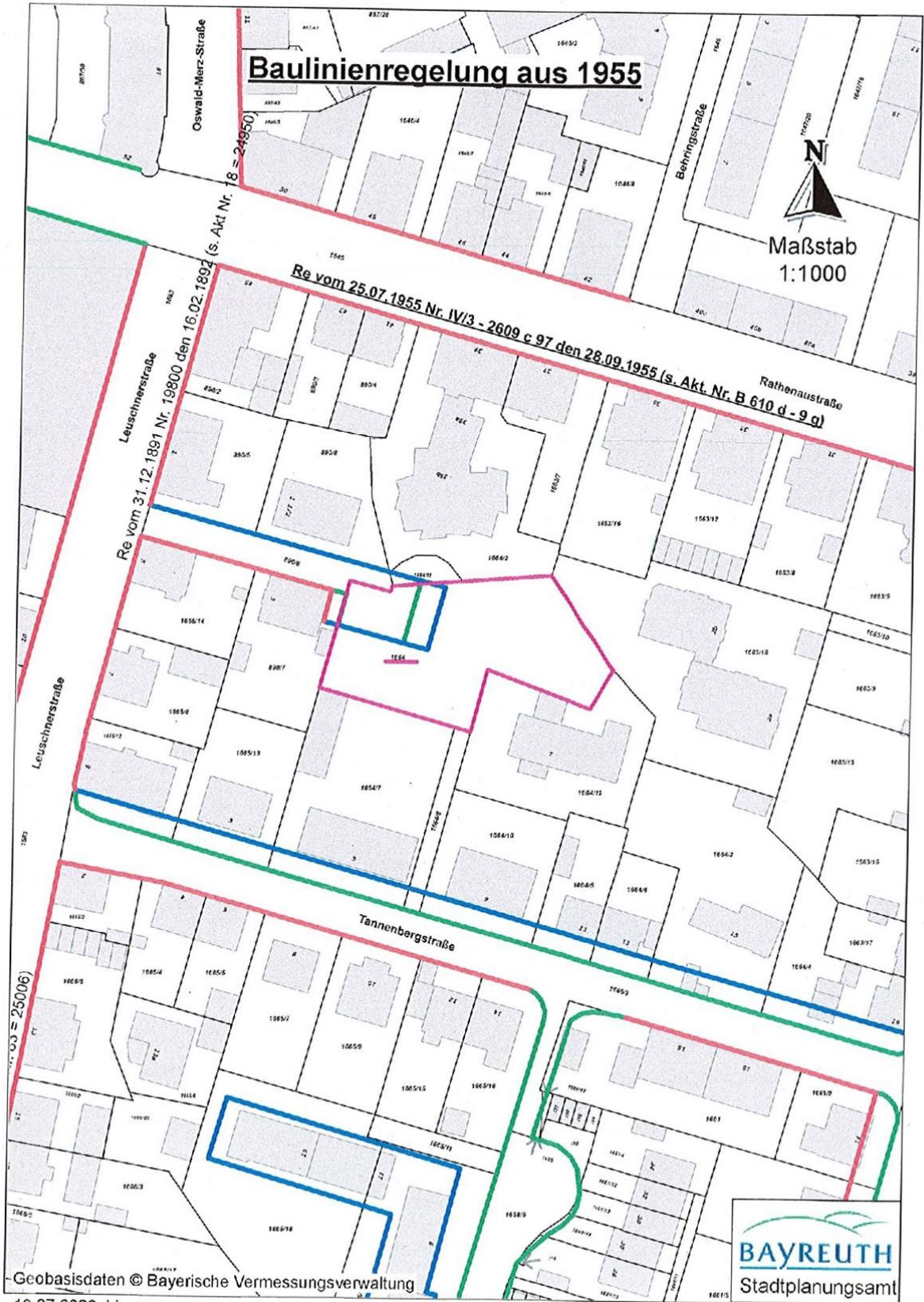
Flurstück: 1664 1.407 m<sup>2</sup>  
 Gemarkung: Bayreuth

Gemeinde: Stadt Bayreuth  
 Landkreis: Kreisfreie Stadt  
 Bezirk: Oberfranken

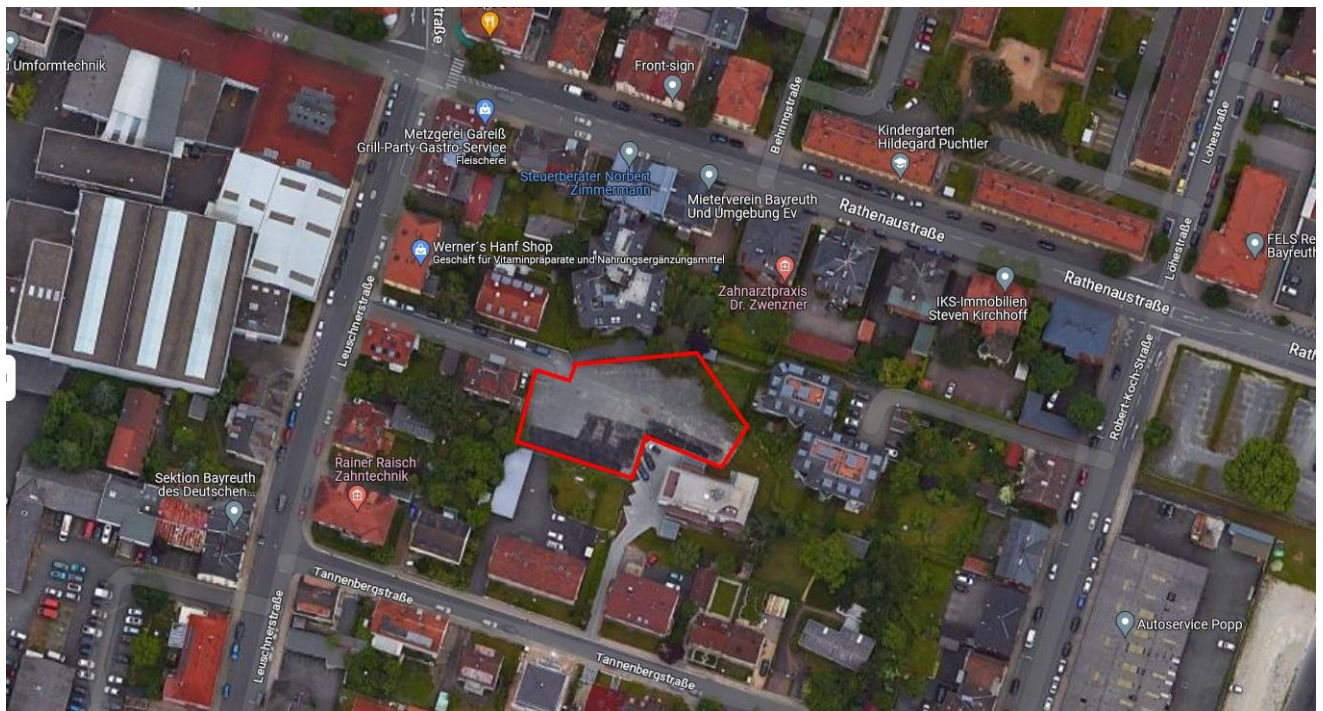
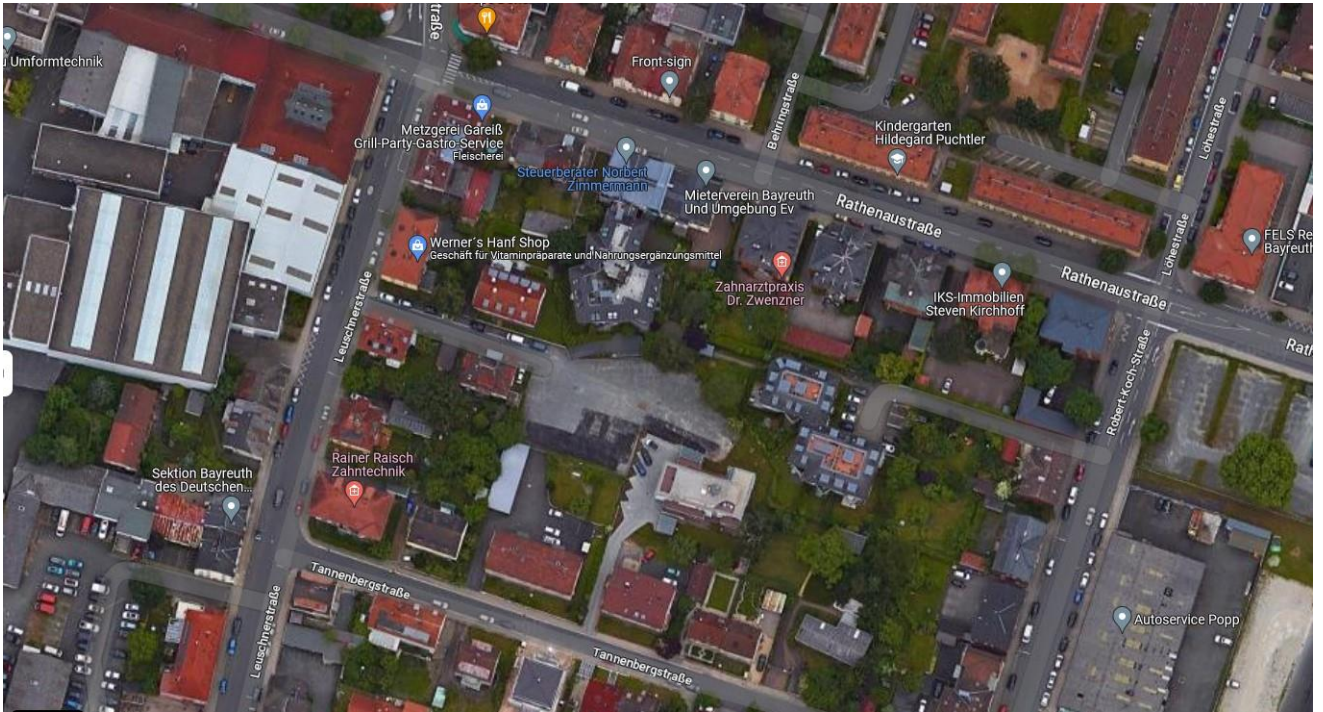


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)



18.07.2023, Li





Nachbarhausbebauung



Nachbarhausbebauung



Nachbarhausbebauung



Parkplatz



Zufahrt/Kanalanschluss an der Grundstücksgrenze



Parkplatz/Regenwasserkanal



## Sonstiges

### Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 4,76 % inklusive gesetzlicher MwSt. vom Käufer aus dem Kaufpreis zu erbringen (mindestens jedoch 1.785,00 € inkl. MwSt.); fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. **Der Makler wird auch für den Verkäufer entgeltlich tätig werden.**

### Besondere Hinweise

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Objekt benötigen, so setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Telefon 0921 – 151 209-0. Diese Unterlagen sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz in Höhe der vollen Provision.

Unsere Aufgabe ist die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Darüber hinaus haben wir eine Aufklärungs- und Informationspflicht gegenüber unseren Interessenten und Kunden. Die vorstehenden Informationen zum Objekt wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, sind jedoch in rechtlicher Hinsicht unverbindlich. Daher übernehmen wir für deren Richtigkeit keine Haftung. Alle Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer bzw. Bauträger. Die Vorgaben im Exposé sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Bei allen Maß- und Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

## Widerrufsbelehrung

### Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angaben von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

### Der Widerruf ist zu richten an:

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49 ▪ 95448 Bayreuth  
[F] 0921-151 209-0 ▪ [info@winklerundbrendel.de](mailto:info@winklerundbrendel.de)

### Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogenen Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns empfangene Leistungen ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

*Ende der Widerrufsbelehrung*



## Für Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

## Welche zusätzlichen Kaufnebenkosten fallen an?

Neben dem notariellen Kaufpreis kommen noch einige weitere Kosten auf den Erwerber zu:

- Die **Grunderwerbsteuer** in Höhe von **3,5 %**
- Für **Notar** und **Grundbucheintragungen** ca. **1,5 % bis 2 %**
- **Maklercourtage** in Höhe von **4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

## Welche Unterlagen benötigen Sie für Ihre Finanzierung?

### Einkommensnachweis

- Angestellte und Beamte benötigen **drei aktuelle Gehaltsabrechnungen** ansonsten den letzten **Einkommenssteuerbescheid** und die **Steuererklärung**.
- Bei Rentnern sind der jüngste **Rentenbescheid** und der **Steuerbescheid** maßgeblich.
- Selbstständigen und Freiberuflern reicht eine **Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung** sowie ein **Einkommensteuernachweis** oder eine **aktuelle Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA)**.

### Legitimationsnachweis (Personalausweis oder Reisepass)

**Objektunterlagen** (werden von Winkler & Brendel Immobilien gestellt)

- In der Regel sind **Grundbuchauszug**, **Lageplan** und **Grundriss**, **Wohnflächenberechnung** sowie **Fotos** des Objektes vorzulegen.
- Bei Eigentumswohnungen ist die **Teilungserklärung** wichtig, aus der sich ablesen lässt, welche Teile des Gebäudes als sogenanntes Sondereigentum den einzelnen Wohnungseigentümern zugeordnet sind und welche Bereiche zum Gemeinschaftseigentum gehören.
- Bei Wohnungen oder Häusern mit **Erbbaurecht** gehört dieser Vertrag ebenfalls zu den Unterlagen.



## ACHT SCHRITTE

## ACHT ZIELE

## 100 PROZENT ERFOLG

### Erstberatung

Wir setzen uns mit Ihren Bedürfnissen auseinander. Unsere Analysen des Marktes sorgen für einen soliden Start.

### Preisbewertung

Gemeinsam mit Ihnen erörtern wir Ihren Preiswunsch. Fachlich fundierte Bewertungen geben dabei Sicherheit.

### Vermarktung

Eine punktgenaue Vermarktung sorgt für Klasse statt Masse. Für Sie vermarkten wir jeweils in verschiedenen Medien.

### Besichtigungsplanung

Eine saubere Planung bei der Besichtigung ist das A und O bei der Immobilienvermittlung. Wir übernehmen das für Sie.

### Offenheit

Zuverlässige Statusreports gewährleisten Transparenz und lückenlose Information. Verlassen Sie sich auf uns.

### Kompetenz

Sie profitieren von unseren über 25 Jahren Erfahrung. Vom Wunschtraum bis zur Erfüllung und Ihrem Einzug.

### Abwicklung

Wir stehen Ihnen immer zur Seite, erstellen bei Bedarf den Mietvertrag und kümmern uns um die Übergabe der Immobilie.

### Nachbetreuung

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende und maßgeschneiderte After-Sales-Services.



Mitglied im  
Immobilienverband  
Region Süd e. V.



In Kooperation mit der



Stand: 14.11.2024