



Bauherren aufgepasst: Zwei Baugrundstücke in Warmensteinach

- Grundstück:
- 1.531 m² (zwei Flurstücke, auch einzeln zu erwerben):
Flurstück 404/14: 944 m²
Flurstück 404/8: 587 m²
- Sonstiges:
- für Einfamilienhäuser geeignet
 - Bebauung gemäß Bebauungsplan
 - äußere Erschließung abgeschlossen
- Lage:
- sehr gute Verkehrsanbindung
 - Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Kindergarten und Bushaltestelle direkt vor der Türe
 - Weidenberg und Bayreuth sind schnell Minuten mit dem Auto zu erreichen

Preis: 149.200,00 €

Baugrundstück mit Flurnummer 404/14 (944 m²): 93.450,00 €

Baugrundstück mit Flurnummer 404/8 (587 m²): 55.750,00 €

Objekt Nr.: 33044

Objektbeschreibung

Die beiden Baugrundstücke in Hanglage sind im beschaulichen Warmensteinach gelegen. Sie bieten bestens Platz für Einfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen und Satteldach. Ein Bebauungsplan der Gemeinde Warmensteinach liegt vor. Die äußere Erschließung ist abgeschlossen. Die Grundstücke können zusammen oder auch einzeln erworben werden.

Preis Baugrundstück mit Flurnummer 404/14 (944 m²): 93.450,00 €

Preis Baugrundstück mit Flurnummer 404/8 (587 m²): 55.750,00 €

Lage

Der Luftkurort Warmensteinach liegt malerisch im Herzen des Fichtelgebirges und bietet eine wunderschöne, ländliche Umgebung. Besonders Familien mit Kindern bekommen hier ein angenehmes Zuhause. Die Natur kann beim Radfahren, Wandern und vielen weiteren Freizeitaktivitäten in vollen Zügen genossen werden. Im Ort befinden sich ein Supermarkt, ein Kindergarten und eine Grundschule sowie ein Bäcker und eine Apotheke. Weidenberg und Bayreuth sind schnell zu erreichen.

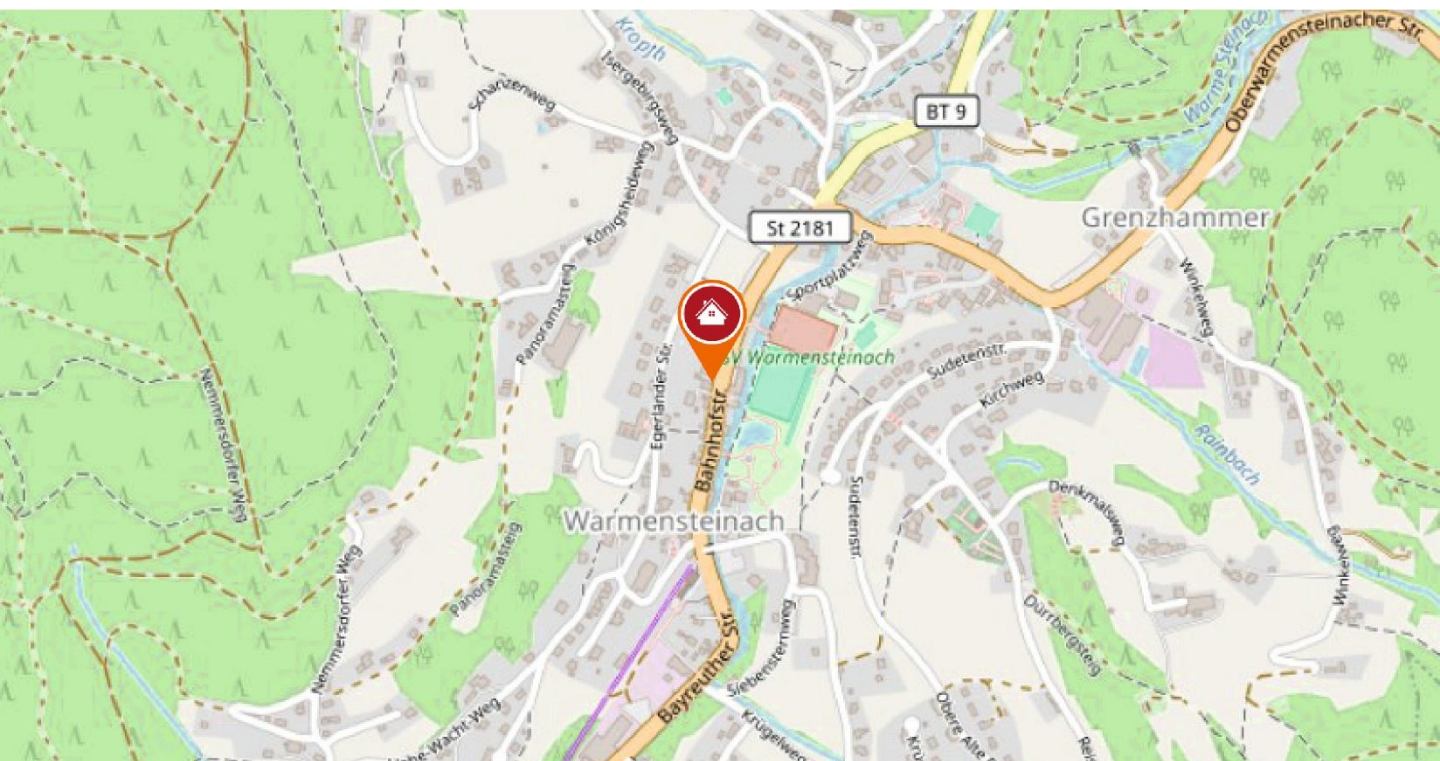
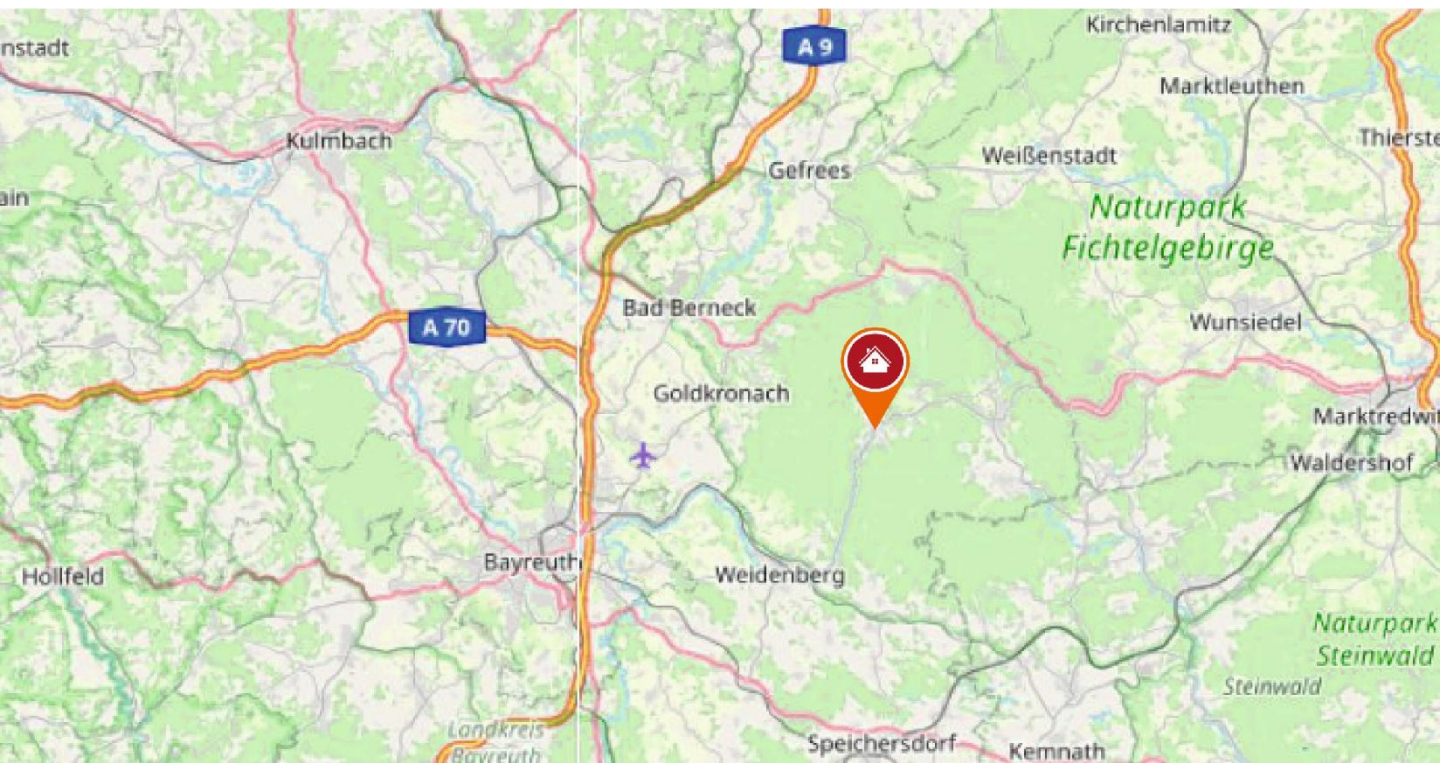
Kontakt

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

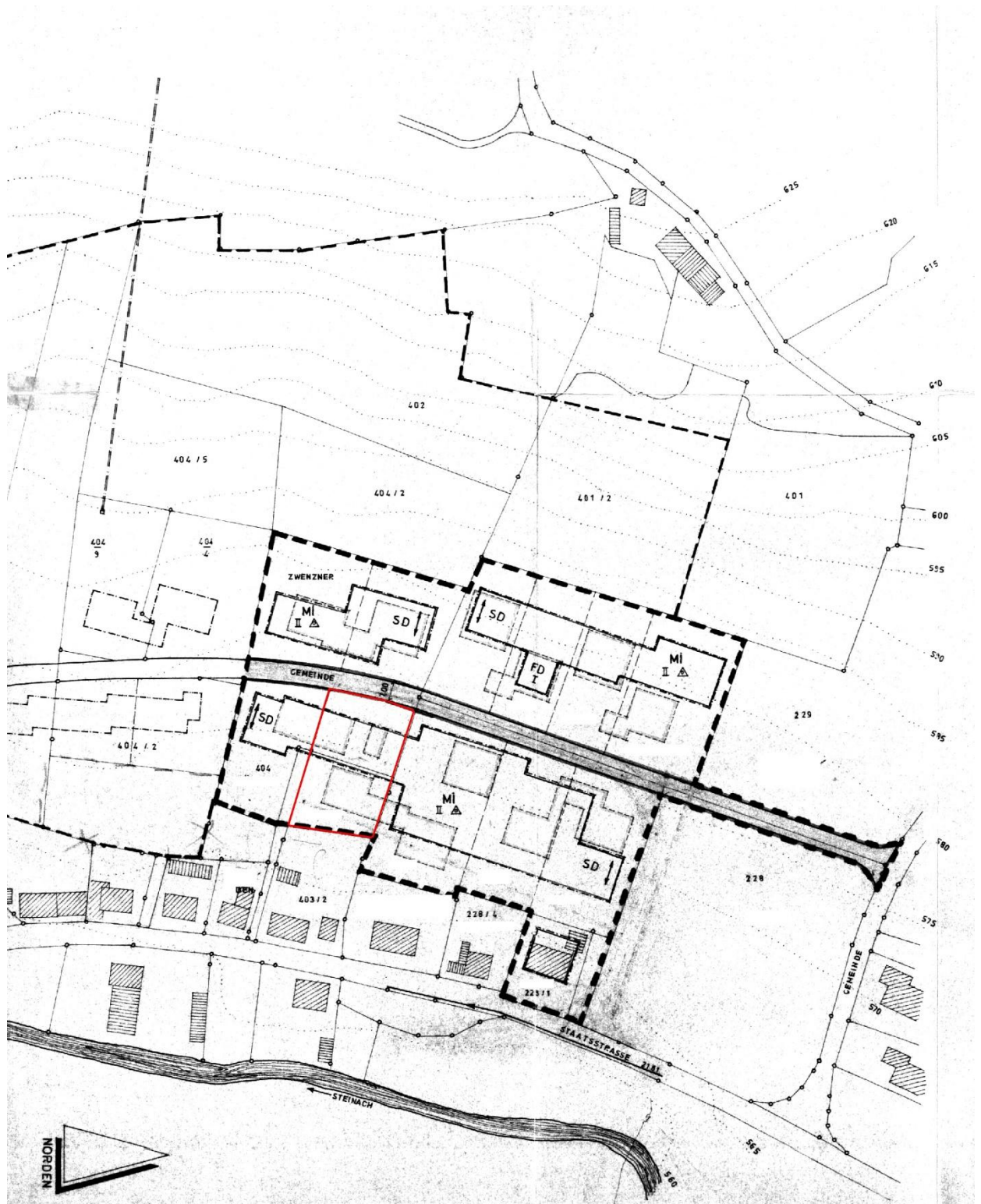
Dieter Bialas 0171 – 77 36 187

Objektanschrift

Bei Egerländer Straße
Flur-Nr. 404/14 und 404/8
95485 Warmensteinach



Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten



198-II/4

GEMEINDE WARMEINACH LKR. BAYREUTH
BEBAUUNGSPLAN „AM FUSSE DER HOHEN WACHT“ M. 1 : 1000
ÄNDERUNG FLNR. 228, 228/1, 229, 404, 404/3,
VERBINDLICHER BAULEITPLAN NR. 1/9

RECHTSGRUNDLAGE:

1. §§ 9 UND 10 BBAUG. VOM 22. 6. 1960
(BGBl. I S. 261)
2. ZU § 9 ABS. 2 BBAUG.
VO. VOM 22. 6. 1960 (GVBl. S. 161)
3. § 1 UND ANDERE BAU. NOV. VOM 26. 6. 1962
(BGBl. I S. 429)
4. ART. 7 ABS. 1 UND ART. 101 ABS. 4 BAYDO.
VOM 1. 8. 1962 (GVBl. S. 250)

ZEICHENERKLÄRUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI** MISCHEBIELE
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- 04** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 07** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- △** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ■ ■** GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DIESER ÄNDERUNG
- — —** GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES „AM FUSSE DER HOHEN WACHT“
- — —** BAUGRENZE
- — —** VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- — —** AUFWERBENDE BAULINIEN:
- — —** STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- — —** BAUGRENZE

1. UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN (SCHUPPEN O. Ä.) SIND ZULÄSSIG.
2. EINFRIEDUNGEN:
2.1 STRASSENSEITIG: LATENZÄUNE ODER HECKEN
MAX. 1,00 m HOCH
2.2 AN NACHBARGRENZEN: MASCHENDRAHTZAUN
ODER HECKEN MAX. 1,00 m HOCH.

VERKEHRSFLÄCHEN:

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- FD** FLACHDACH
- SD** SATTELDACH DACHNEIGUNG 28 ° AUSBAU DES DACHGESCHOSSES FÜR WOHNEWEISE IST MÖGLICH, EDODR OHNE KNEISTOCKAUSBILDUNG UND OHNE DACHAUFBAUTEN (CAUBEN)

BESTANDSANGABEN

- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- SAS** HÖHENRICHTLINIEN

PLANZUSÄTZE:

DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM 12.11.1970
BEBAUUNGSPLAN GEN. § 10 BBAUG. AUFGESETZT

WARMEINACH, DEN 14. August 1970

BÜRGERMEISTER

Das Landratsamt Bayreuth hat diesen Änderungsplan mit Bescheid vom 26. August 1970
Nr. 610/21- III/3 gemäß Art. 11 Bundesbaugesetz genehmigt.

WARMEINACH, DEN 28. September 1971

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM 1968 DER BEKANNTMACHUNG
GEN. § 13 BBAUG. DAS IST AM 14. September 1971

WARMEINACH, DEN 24. September 1971

BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN HAT IN DER GEMEINDEKANZLEI VOM 28.9.71
BIS 14.10.71 AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES, SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT.

WARMEINACH, DEN 28. 11. 1971

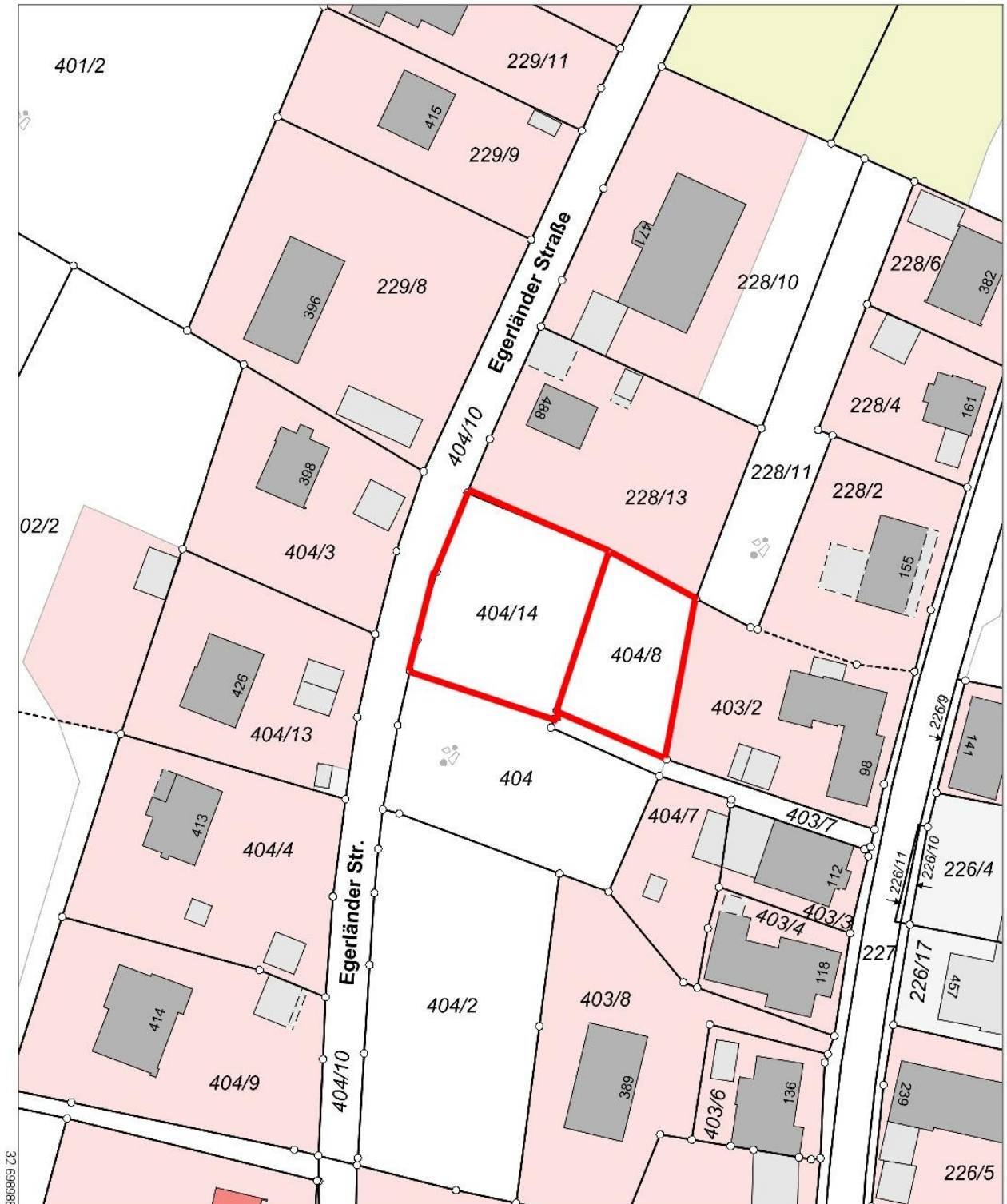
BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN „AM FUSSE DER HOHEN WACHT“
ÄNDERUNG
WARMEINACH, DEN 6. 8. 1970

ARCHITEKT HERMANN SCHERTEL
WARMEINACH, TEL. 09277/244

Flurstück: 404/14
Gemarkung: Warmensteinach

Gemeinde: Warmensteinach
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken





Ansicht Richtung Bahnhofstraße (unten)



Ansicht Richtung Bahnhofstraße (unten)



Ansicht von Egerländerstraße (oben)



Ansicht von Egerländerstraße (oben)



Ansicht von Egerländerstraße (oben)



Ansicht Richtung Bahnhofstraße (unten)

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

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 Wunsch-traum 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: 26.05.2025