



- Baujahr:                   ▪ ca. 2015
- Energieausweis:         ▪ *in Bearbeitung*
- Grundstücksgröße:     ▪ ca. 390 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche:             ▪ ca. 90 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:               ▪ großes Badezimmer: bodenebene Dusche mit Sitzmöglichkeit, Waschbecken, WC, erhöhter Waschmaschinenanschluss
- helles Wohnzimmer mit elektrischem Rollo und Ausgang auf die Terrasse
- Terrasse in Südausrichtung mit elektrischer Markise
- Dach voll ausgebaut
- Außenstellplatz
- Lage:                      ▪ idyllisch gelegen in Elbersberg nahe Pottenstein

**Preis:                    298.000,00 €**

Objekt Nr.: 32254

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ca. 57 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss teilt sich auf in Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer sowie Badezimmer und Abstellraum. Über das helle Wohnzimmer mit offener Küche, gelangt man auf die nach Süden gerichtete Terrasse. Im Badezimmer befindet sich eine bodenebene Dusche mit Sitzmöglichkeit, ein Waschbecken, WC und der Waschmaschinenanschluss. Die Waschmaschine steht durch eine kleine Empore erhöht und ist leichter zu bedienen. Der Abstellraum bietet Staufläche. Hier befindet sich auch die Heizung. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu der Doppelhaushälfte gehört ein Außenstellplatz.

Das Hausgeld beträgt aktuell 350,00 € pro Monat.

Das Wohnkonzept Lindenhöfe – eine private barrierefreie Wohnanlage ohne Altersbeschränkung – bietet sowohl Privatsphäre als auch Nachbarschaft. Jeweils 4-6 Häuser sind um einen Innenhof gebaut, insgesamt beheimatet die Wohnanlage 48 Häuser. Fachpersonal für Seniorenbetreuung, Hauswirtschaft und Pflege unterstützen die Bewohner der Lindenhöfe bei Bedarf. Ein Apotheken- und Einkaufsservice sowie ein Fahrdienst steht zur Verfügung. Die Anlage wird von einem Gärtner gepflegt.

## Lage

Die Lindenhöfe befinden sich in Elbersberg, einem Ortsteil des anerkannten Luftkurorts Pottenstein. Der idyllische, im Grünen gelegene Elbersberg ist mit seinen Wanderwegen in der Umgebung ideal für Naturliebhaber. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Fachärzte sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Das nächste Krankenhaus ist ca. 7 km entfernt. Die nächste Autobahnauffahrt zur A9 ist Pegnitz, ca. 15 Autominuten entfernt.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

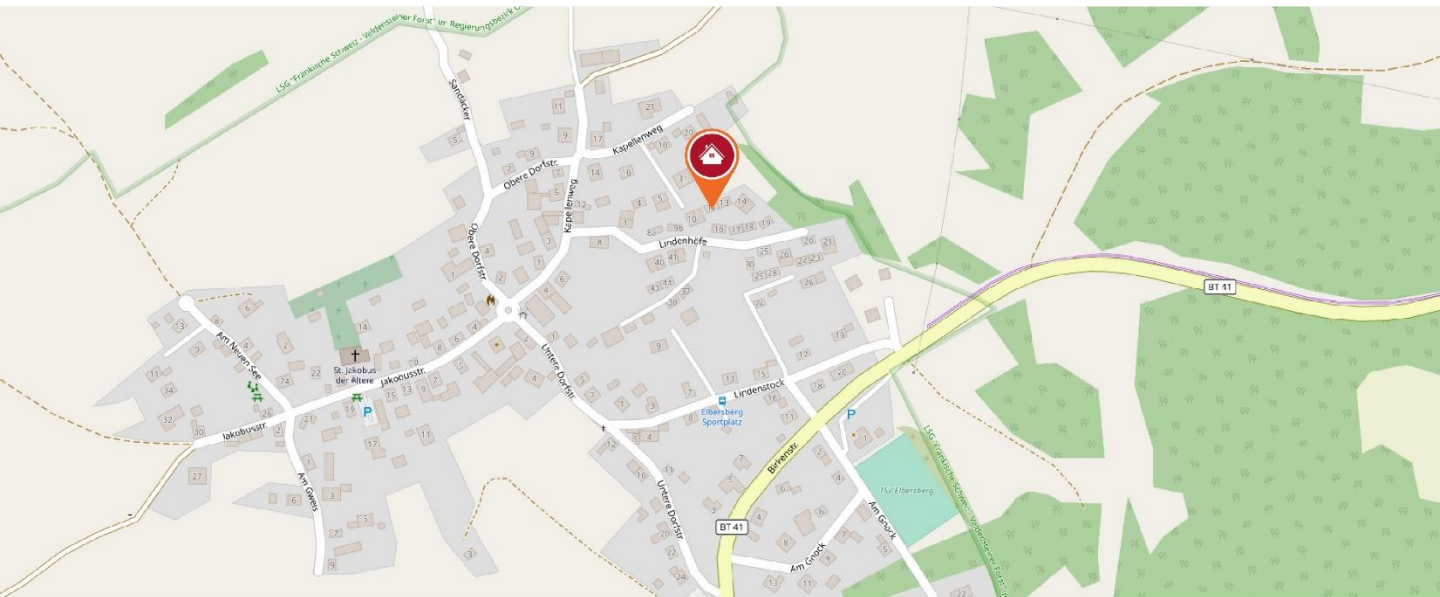
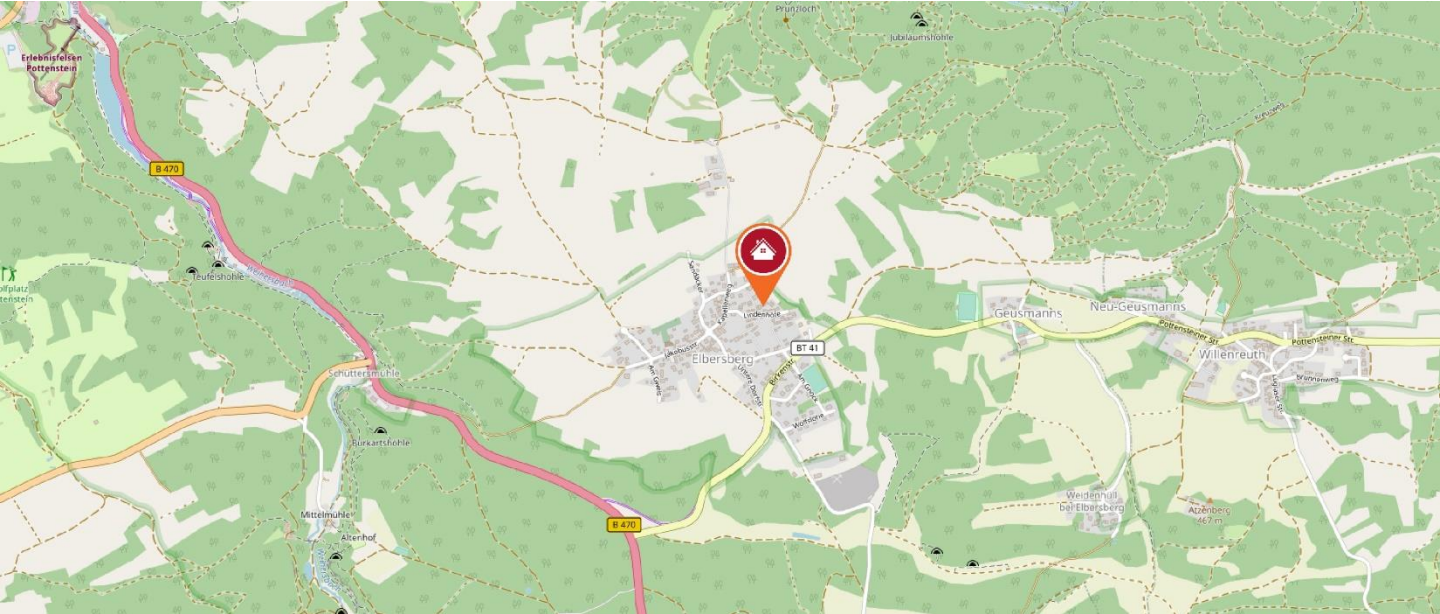
Fax: 0921 – 151 209-90

[bialas@winklerundbrendel.de](mailto:bialas@winklerundbrendel.de)

## Objektanschrift

Lindenhöfe 12  
91278 Pottenstein

Dieter Bialas      0171/4611222

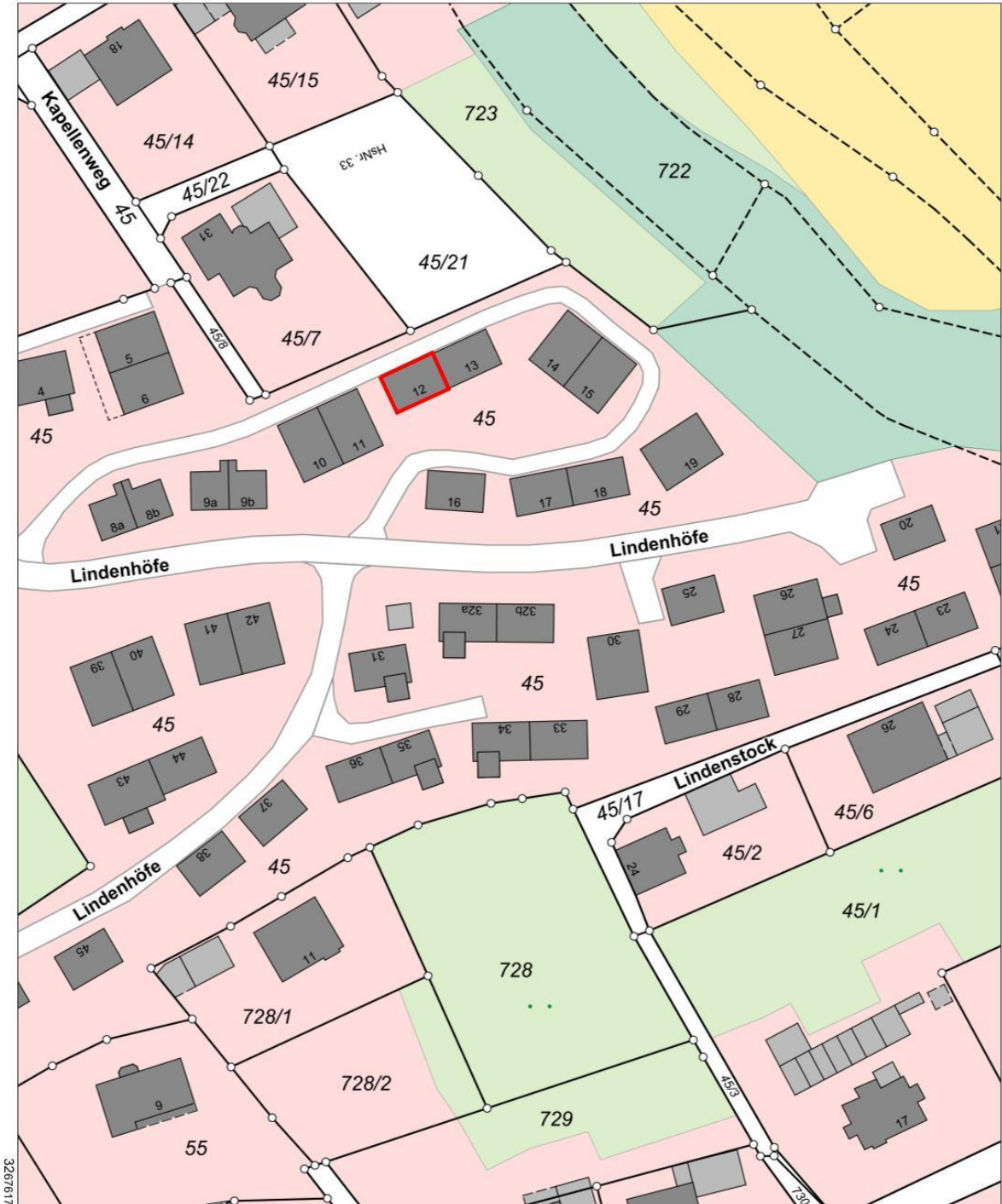


Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten

Flurstück: 45 = 18.679 m<sup>2</sup>  
Gemarkung: Elbersberg

Gemeinde: Stadt Pottenstein  
Landkreis: Bayreuth  
Bezirk: Oberfranken

5514114



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

## Grundriss EG

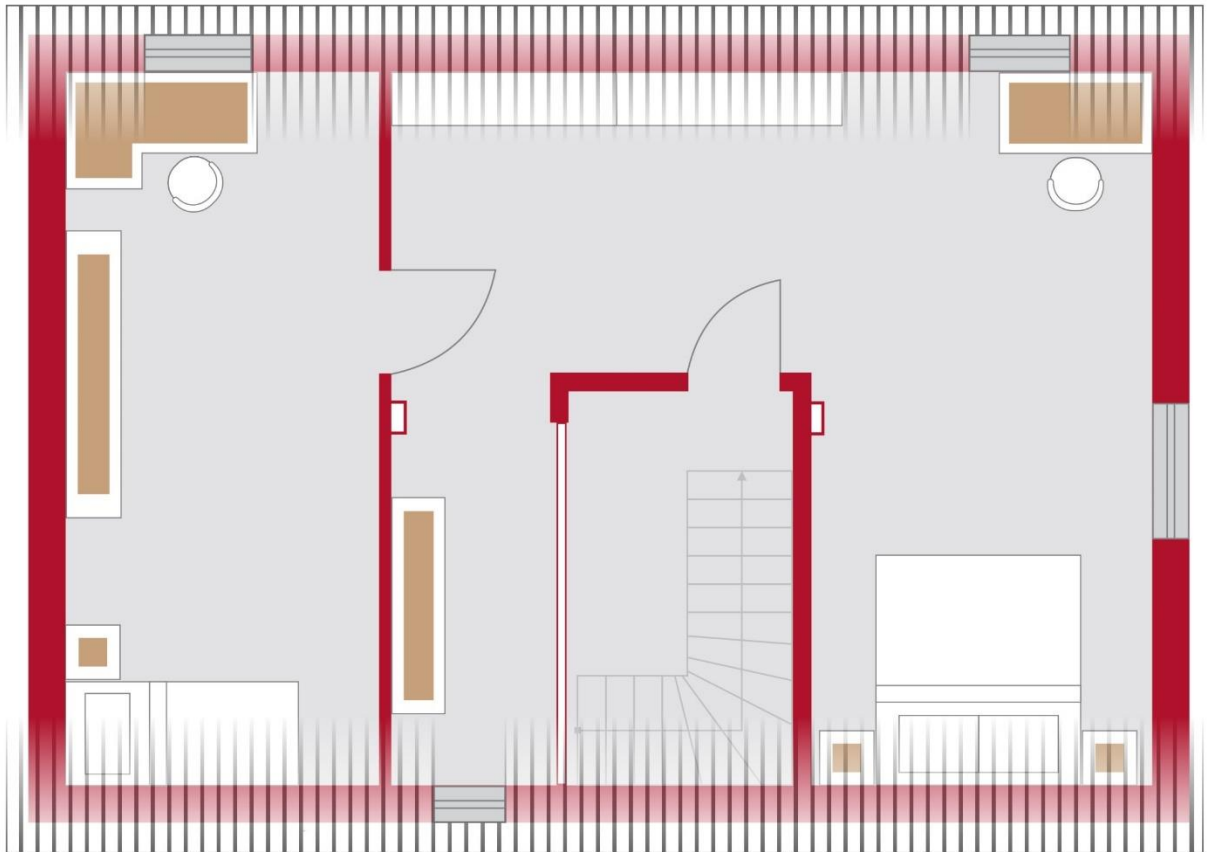


### Wohnfläche EG, ca.:

Wohnen	14,16	m <sup>2</sup>
Kochen	6,93	m <sup>2</sup>
Schlafen	11,45	m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,81	m <sup>2</sup>
Flur	12,76	m <sup>2</sup>
Abst./Heizung	4,91	m <sup>2</sup>
Terrasse zur Hälfte	7,50	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>64,52</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss DG



Wohnfläche  
DG, ca.:

Summe ca. 25,00 m<sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.



Wohnen/Kochen



Wohnen/Kochen



Bad



Bad



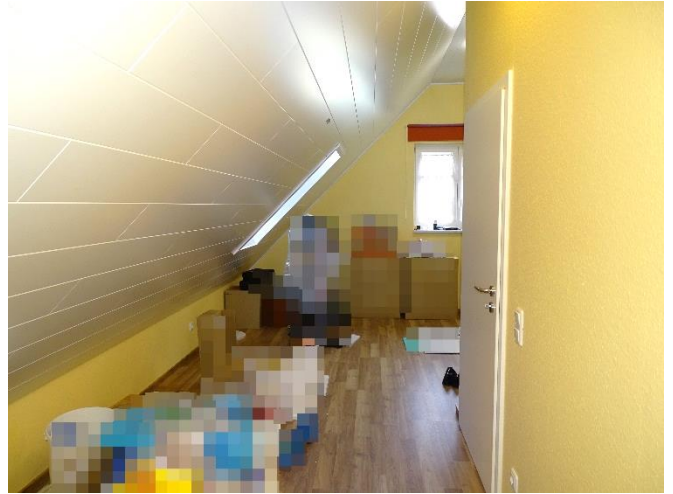
Schlafzimmer



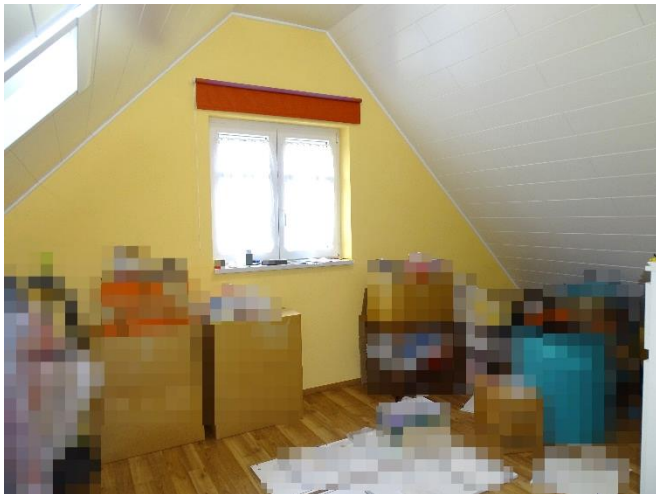
Eingangsbereich/Flur



Abstellraum/Heizung



DG



DG



Stellplatz (rechts)



Terrasse



Außenansicht Eingang



In Bearbeitung

## Sonstiges

### Vermittlungshonorar

Neben dem Kaufpreis ist ein Vermittlungshonorar von 3,57 % 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 **3,57 % 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 Wunschraum 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: 06.11.2023