



- Ursprungsbaujahr:     ▪ ca. 1912
- Energieausweis:       ▪ 413,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a); H; Bj. 1977; Öl
- Gesamtfläche:         ▪ 1.930 m<sup>2</sup> Hoffläche
- Wohnfläche:           ▪ ca. 253 m<sup>2</sup>
- Sonstiges:             ▪ **sanierungs- und renovierungsbedürftig**
- für Pferdehaltung gut geeignet
  - Wohn- und Esszimmer sowie Küche, Bad, WC und Speis, Abstellraum sowie Flure im EG
  - fünf Schlafzimmer, Abstellräume und WC im OG
  - weitere Staumöglichkeiten im Dachboden
  - zahlreiche Nebengebäude: Scheune, Reithalle, Maschinenhallen und Garage
  - Einnahmen Photovoltaik ca. 7.500 €/Jahr
- Lage:                    ▪ ruhige Lage in Prebitz, ca. 25 Autominuten von Bayreuth

**Preis:                    249.750,00 € (inkl. Photovoltaik)**

**weitere landwirtschaftliche Grünflächen zu erwerben**

Objekt Nr.: 32275

## Objektbeschreibung

Das charmante Bauernhaus mit Reithalle ist am Ortsrand von Prebitz gelegen. Als Highlight gilt hier die Grundstücksgröße mit den landwirtschaftlichen Flächen im direkten Umfeld. Das alte Haus bietet insgesamt ca. 253 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gibt reichlich Raum für zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss teilt sich auf in Wohn- und Esszimmer sowie Küche, Bad, WC, Speis und Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich fünf Schlafzimmer, ein WC und zwei weitere Abstellräume. Stauflächen sind im Dachboden ausreichend vorhanden. Zum Objekt gehören diverse Nebengebäude wie eine Reithalle, Scheune u.v.m.. Das Haus ist für geschickte Heim- und Handwerker bestens geeignet, da Sanierungs- und Renovierungsarbeiten zwingend erforderlich sind.

**Es besteht die Möglichkeit zusätzliche landwirtschaftliche Grünflächen zu erwerben.**

**Gesamtfläche 42.803 m<sup>2</sup>, Kaufpreis: 85.606 €**

**oder davon einzelne Teilflächen zu einem Preis von 2€/m<sup>2</sup>.**

**Mögliche Flächen wären:**

**8.480 m<sup>2</sup>, 4.530 m<sup>2</sup>, 4.976 m<sup>2</sup>, 2.690 m<sup>2</sup>, 3.000 m<sup>2</sup>, 5.690 m<sup>2</sup>, 12.227 m<sup>2</sup>, 1.210 m<sup>2</sup>**

## Lage

Die Gemeinde Prebitz befindet sich südlich von Bayreuth und lädt mit ihrer vielfältigen Naturlandschaft zu zahlreichen Aktivitäten ein. Bäcker und Metzger, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie eine Grund- und Hauptschule sind im 5 Autominuten entfernten Creußen. Bayreuth erreicht man innerhalb von nur ca. 25 Minuten.

## Kontakt

Winkler & Brendel Immobilien GbR  
Brandenburger Straße 49  
95448 Bayreuth

Tel. 0921 – 151 209-0

Fax: 0921 – 151 209-90

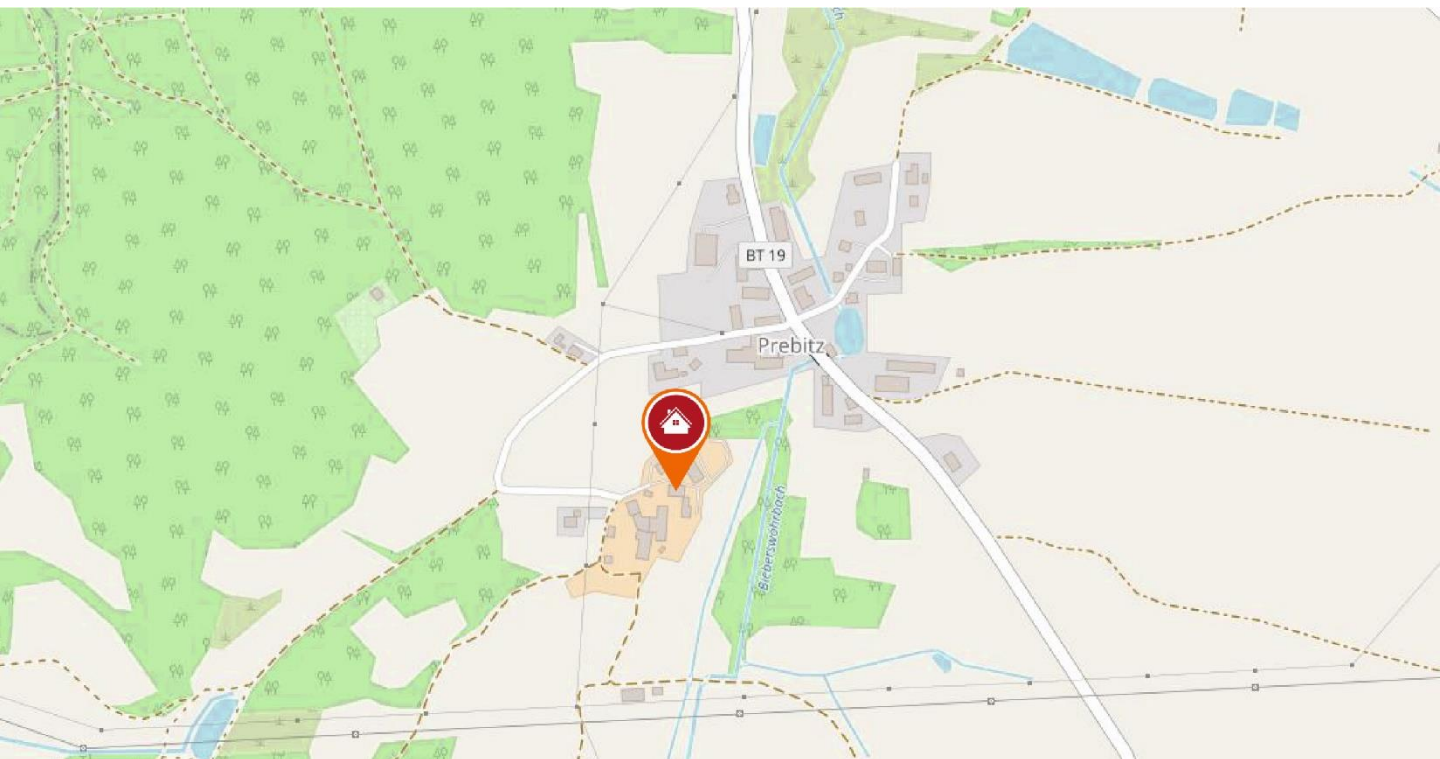
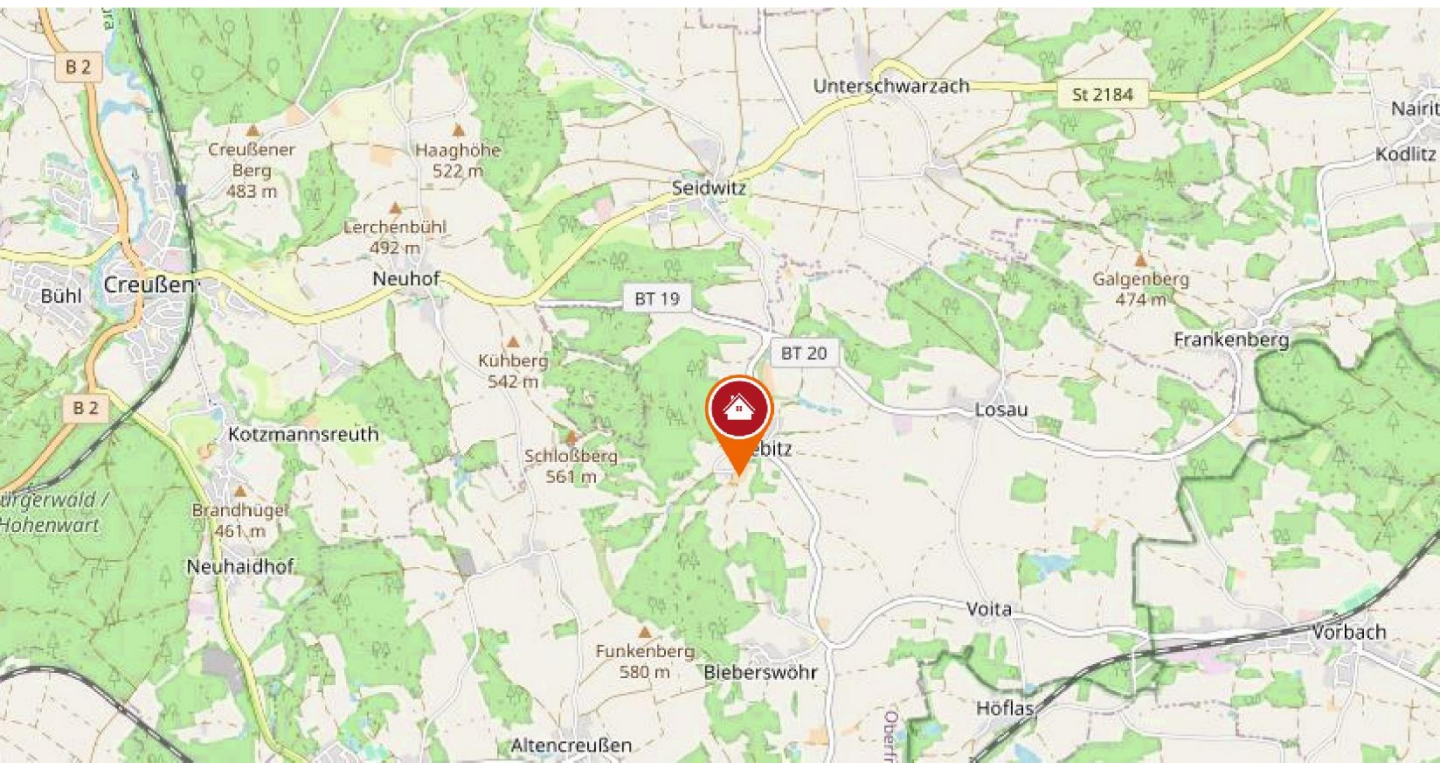
brendel@winklerundbrendel.de

Jörg Brendel      0171/4611222

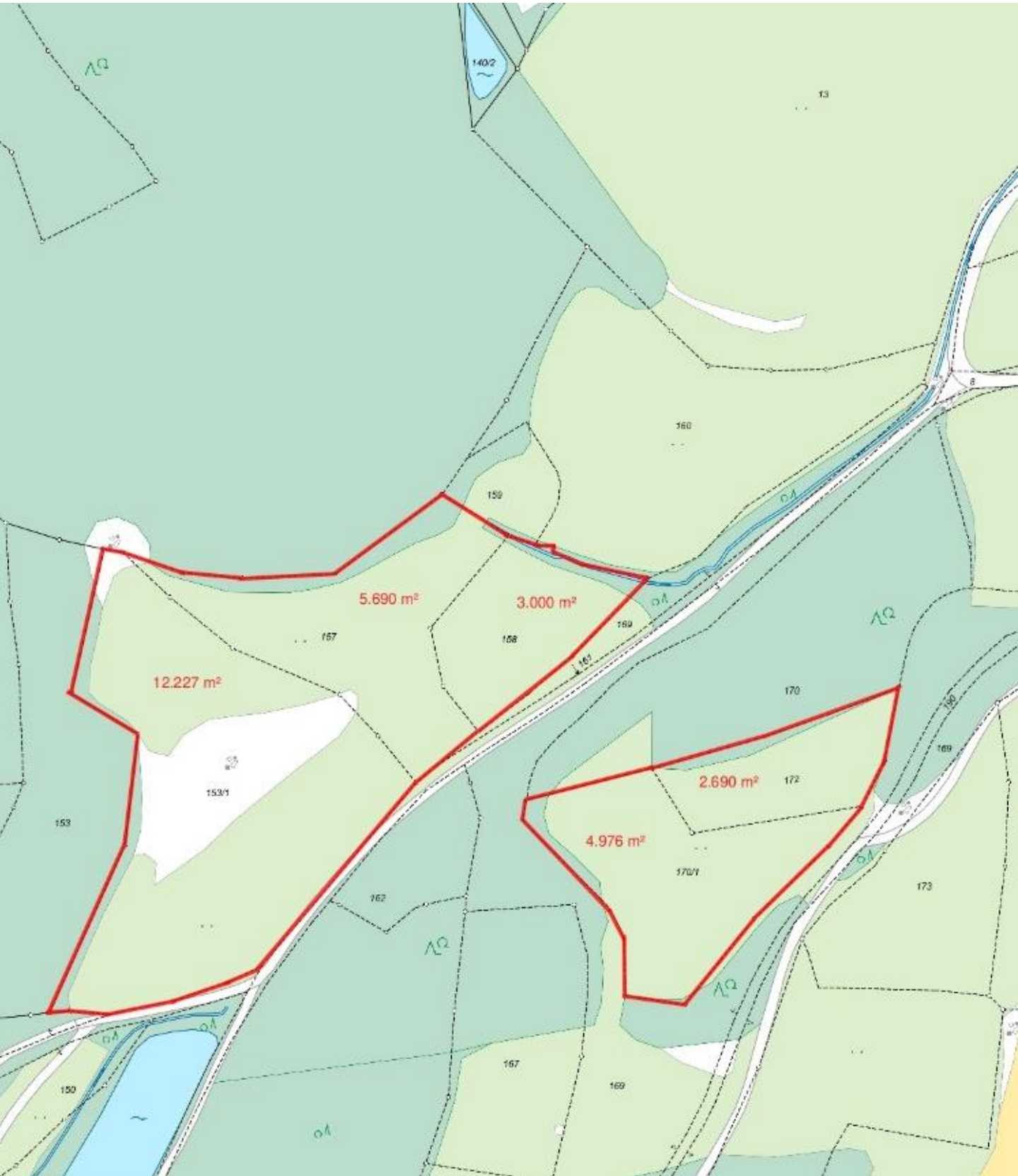
## Objektanschrift

Prebitz 3  
95473 Prebitz

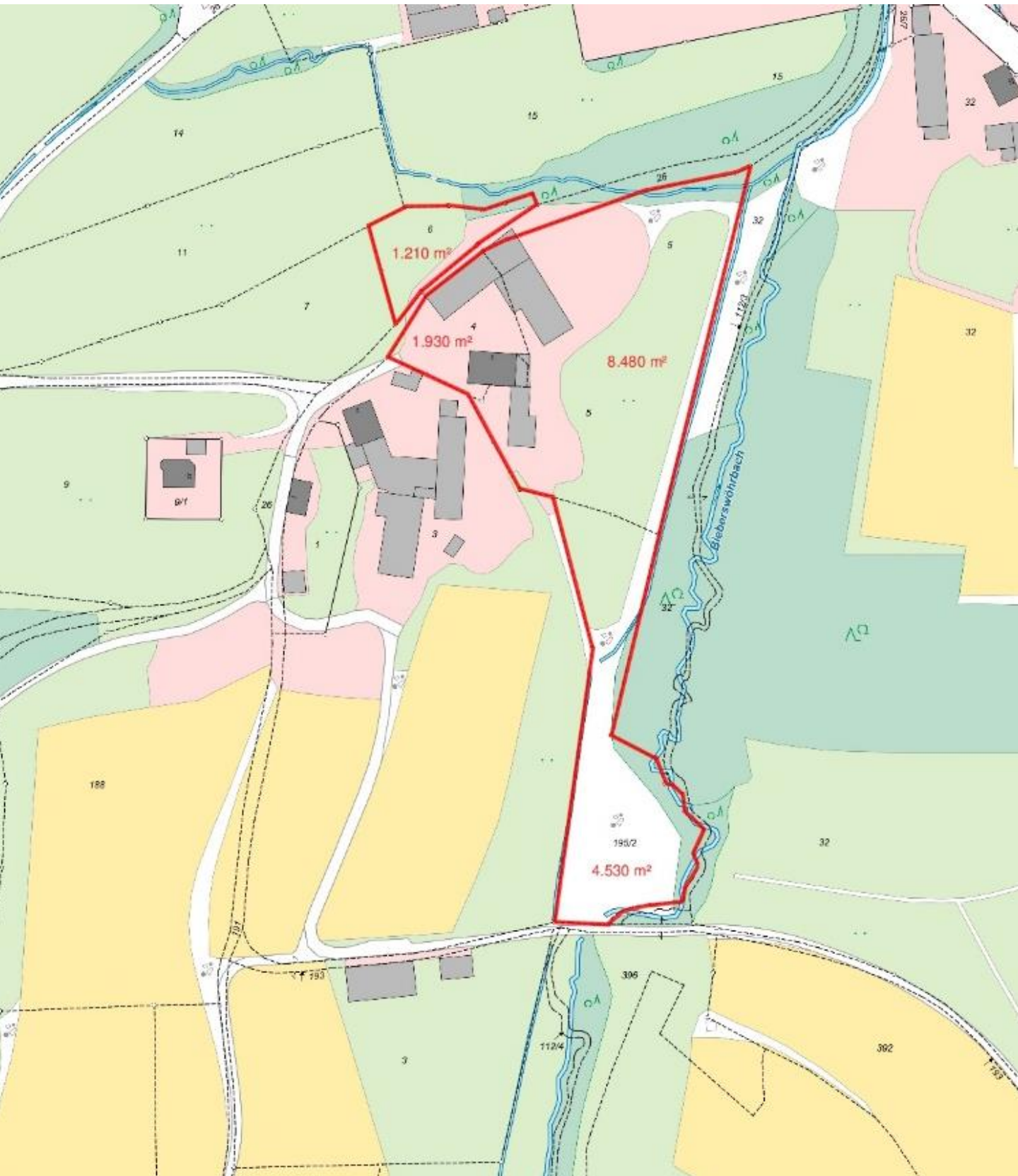




Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten







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

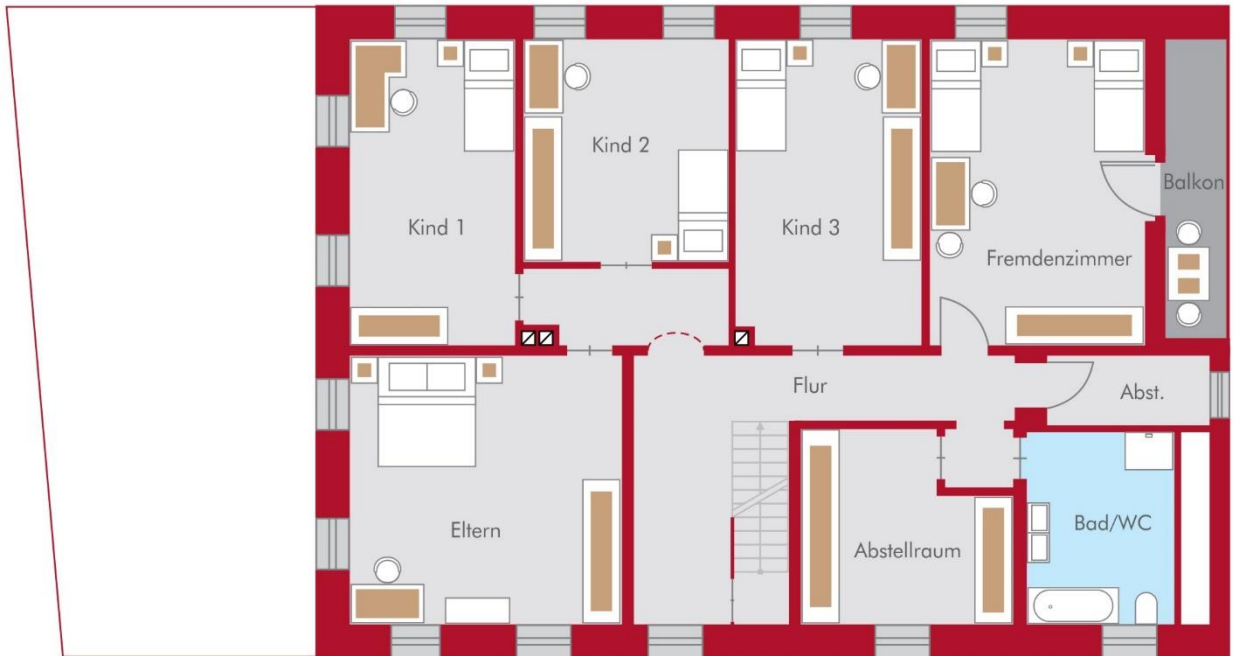


Wohnfläche EG, ca.:		
Wohnen	25,00	m <sup>2</sup>
Essen	16,80	m <sup>2</sup>
Kochen	15,17	m <sup>2</sup>
Speis	7,92	m <sup>2</sup>
Abstellraum	10,08	m <sup>2</sup>
Bad	12,60	m <sup>2</sup>
WC	2,25	m <sup>2</sup>
Vorplatz	5,46	m <sup>2</sup>
Diele	8,80	m <sup>2</sup>
Flur	8,20	m <sup>2</sup>
- 3 % Putz		
<b>Summe</b>	<b>108,91</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Zusätzl. Fläche EG, ca.:		
Umkleieraum	9,73	m <sup>2</sup>
- 3 % Putz		
<b>Summe</b>	<b>9,44</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

## Grundriss OG



### Wohnfläche OG, ca.:

Eltern	25,00	m <sup>2</sup>
Kind 1	18,80	m <sup>2</sup>
Kind 2	15,17	m <sup>2</sup>
Kind 3	19,04	m <sup>2</sup>
Bad/WC	9,72	m <sup>2</sup>
Abstellraum	9,00	m <sup>2</sup>
Flur	16,06	m <sup>2</sup>

- 3 % Putz

**Summe 109,40 m<sup>2</sup>**

### Zusätzl. Fläche EG, ca.:

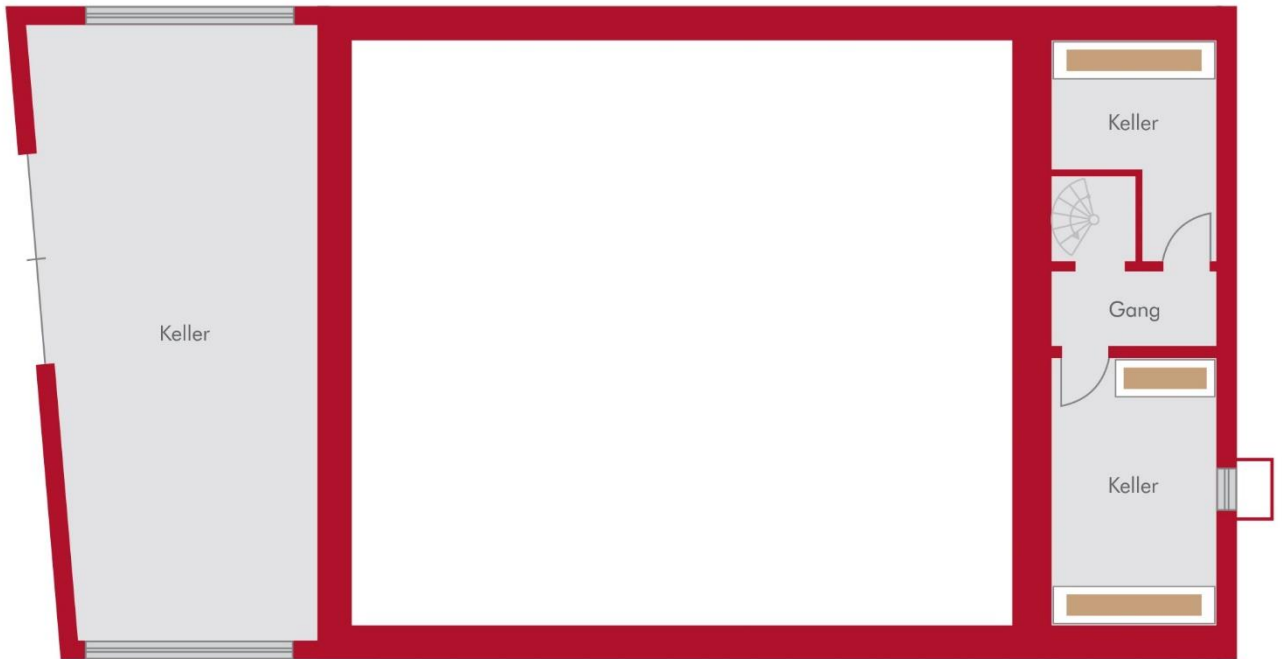
Fremdenzimmer	22,50	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,79	m <sup>2</sup>

- 3 % Putz

**Summe 25,50 m<sup>2</sup>**

Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.

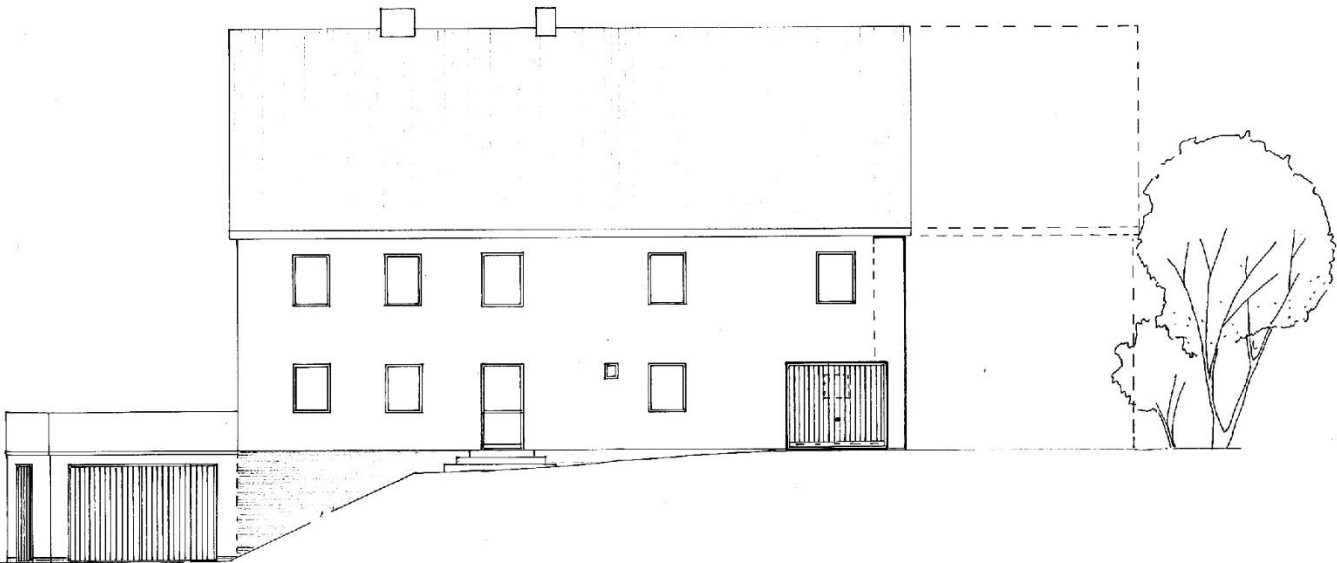
## Grundriss KG



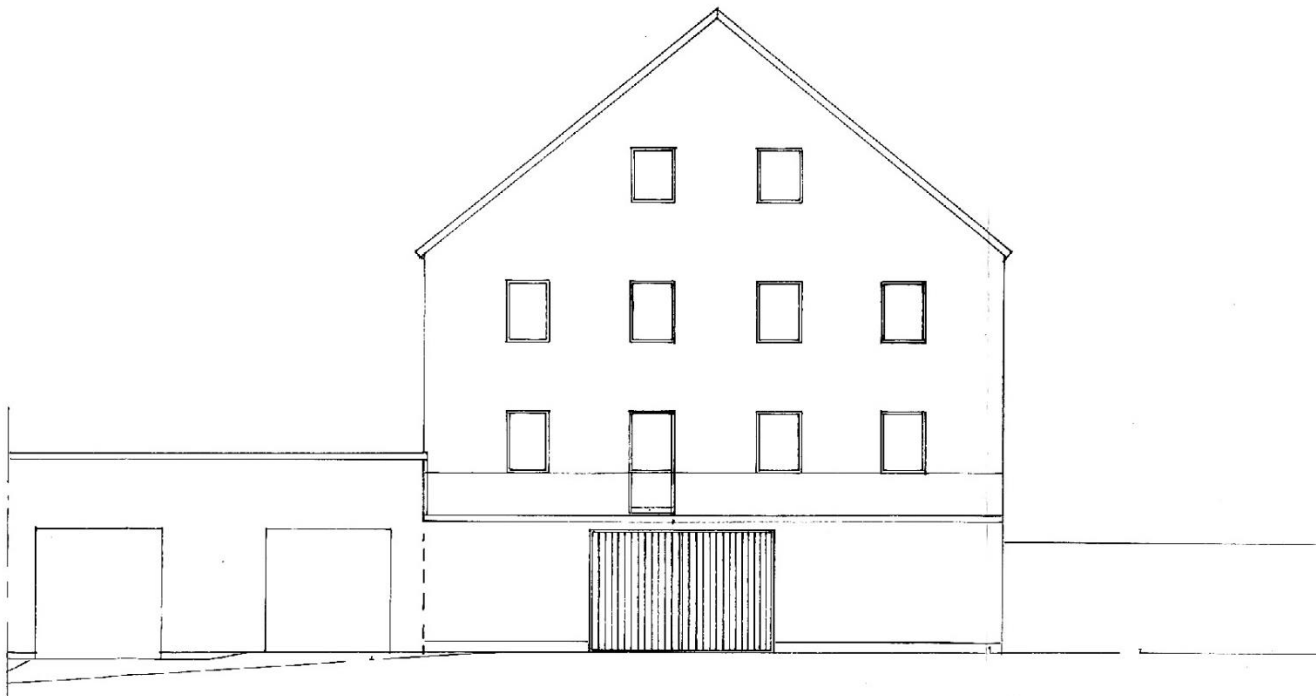
Hierbei handelt es sich um Grundrisskizzen. Angaben ohne Gewähr.



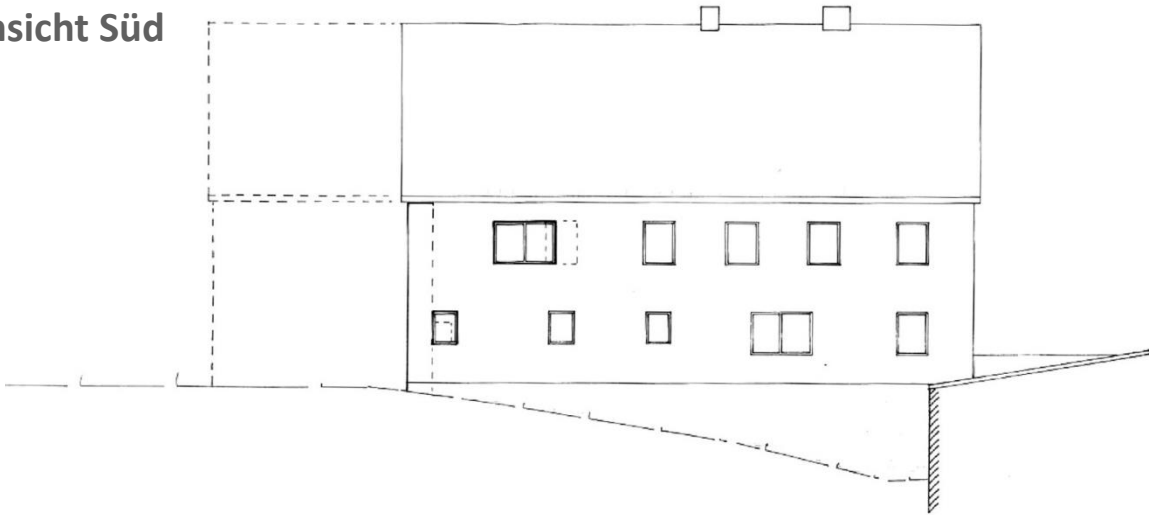
## Ansicht Nord



## Ansicht Ost



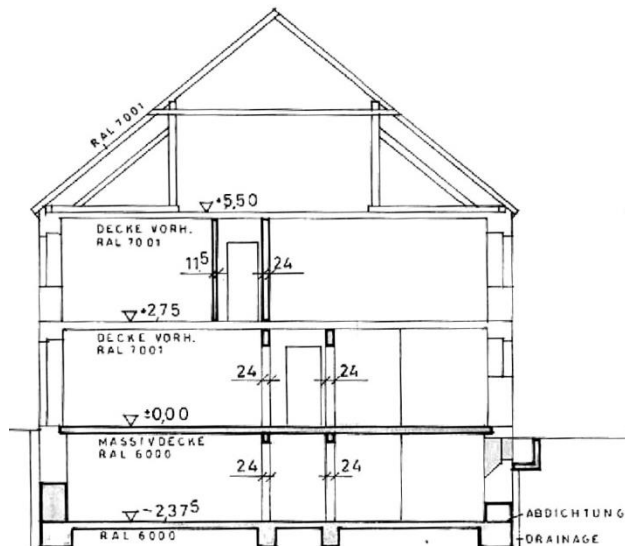
Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt





Küche



Flur



Bad EG



Bad OG



Beispielszimmer OG



Dachboden





Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



Außenbereich



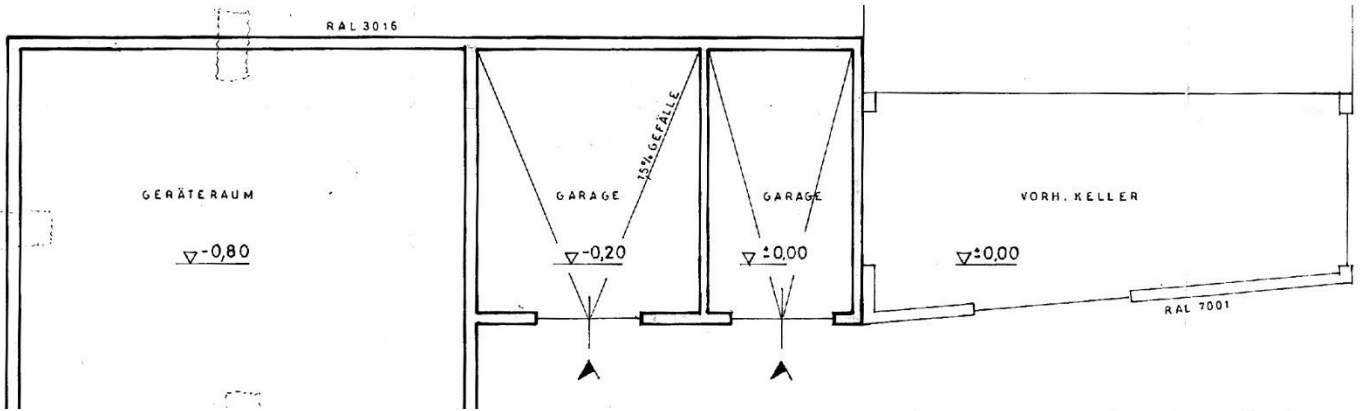
Außenbereich



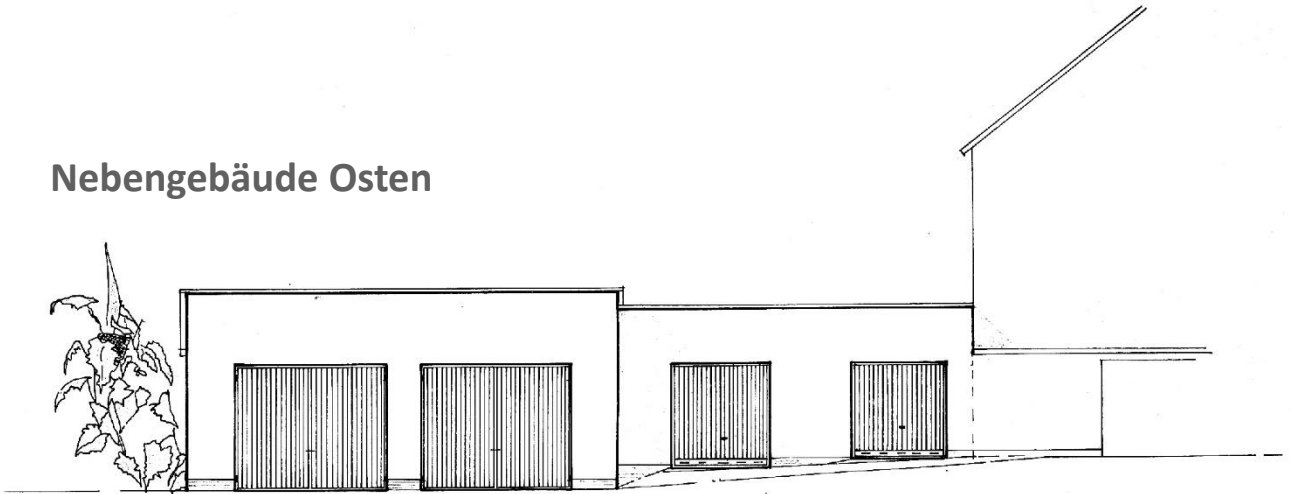
Außenbereich



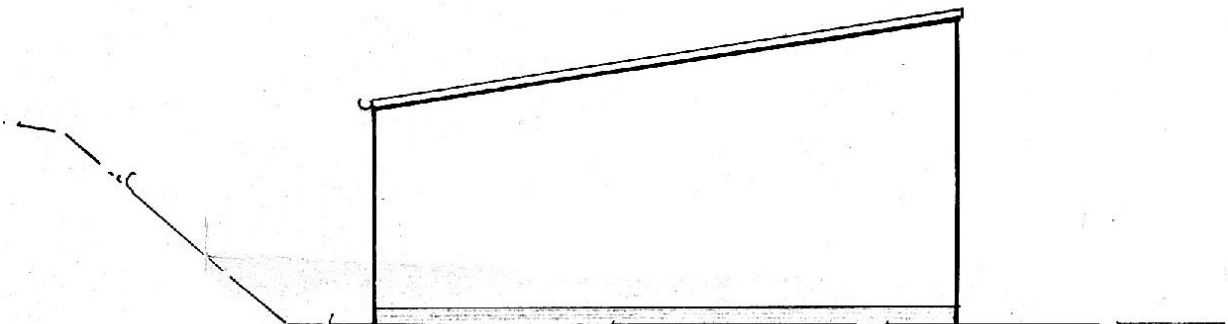
## Nebengebäude Grundriss



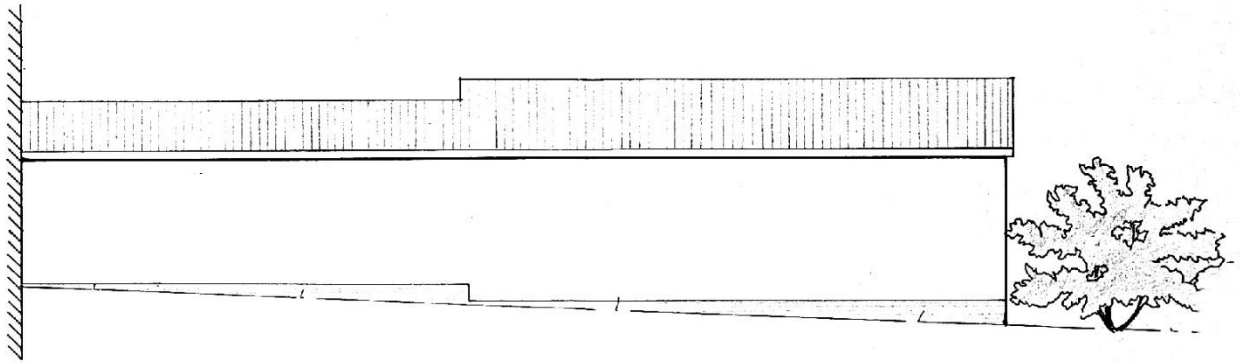
## Nebengebäude Osten



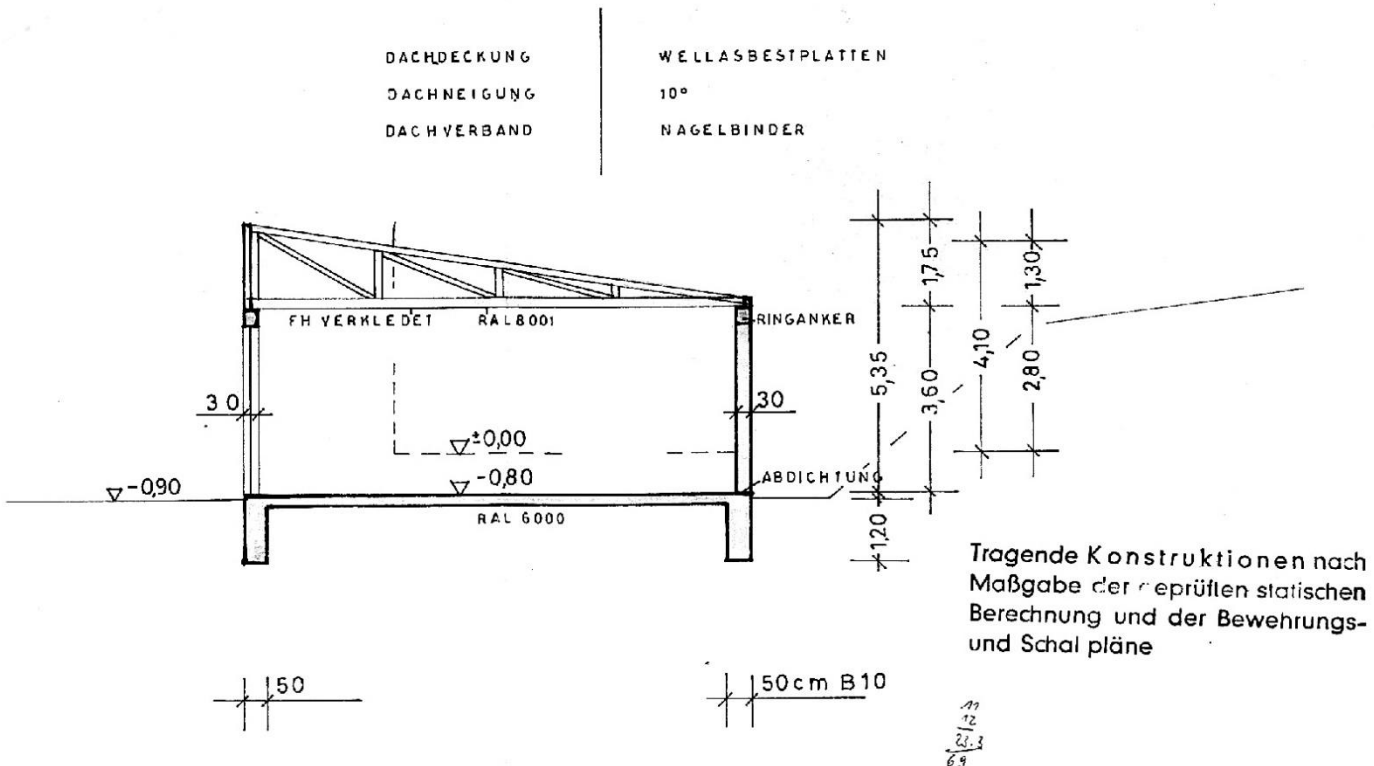
## Nebengebäude Süden



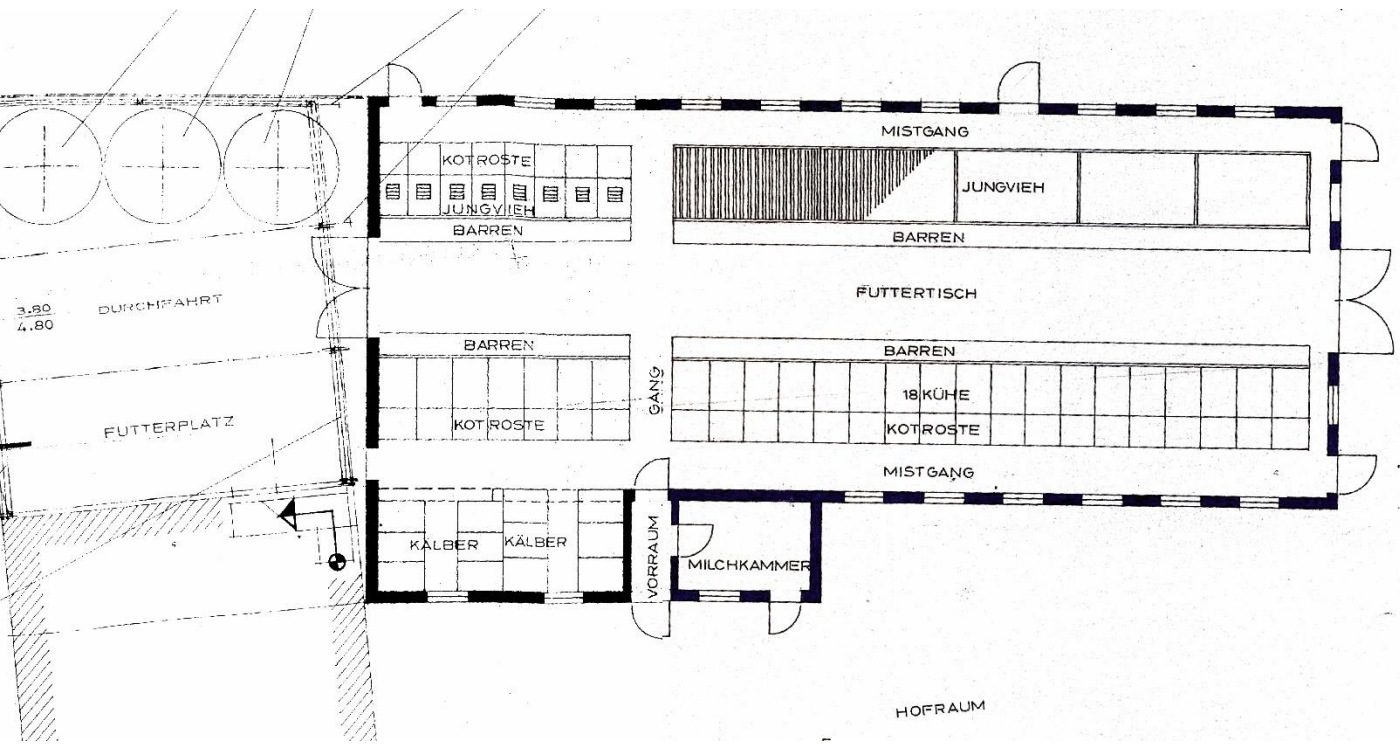
## Nebengebäude Westen



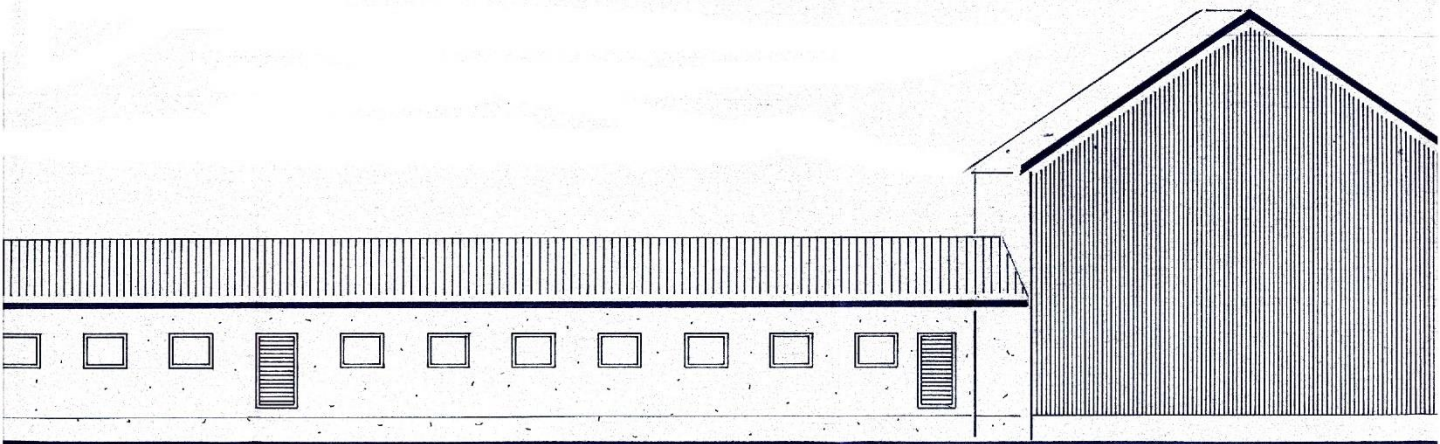
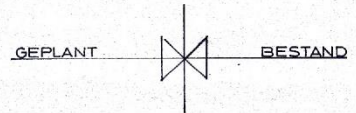
## Nebengebäude Schnitt



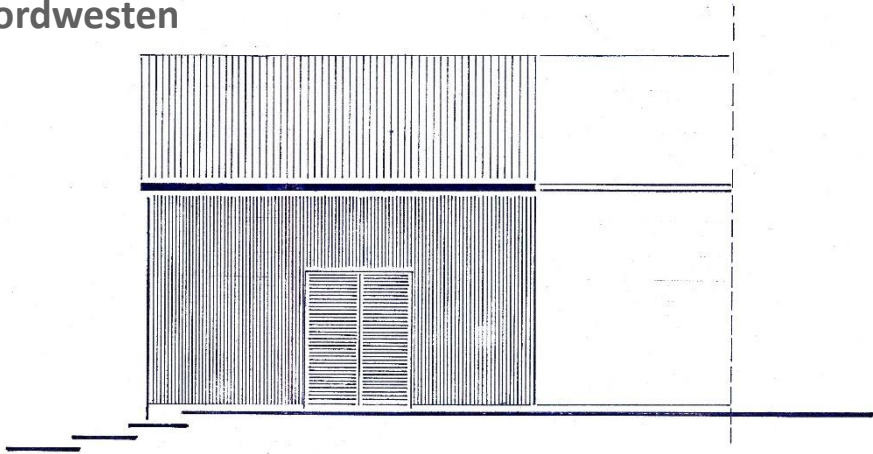
## Reithalle Grundriss (ehemalig Stall)



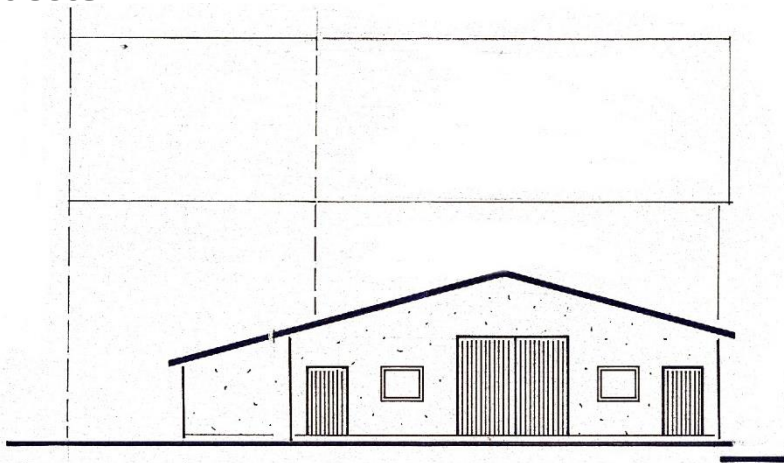
## Reithalle Nordosten



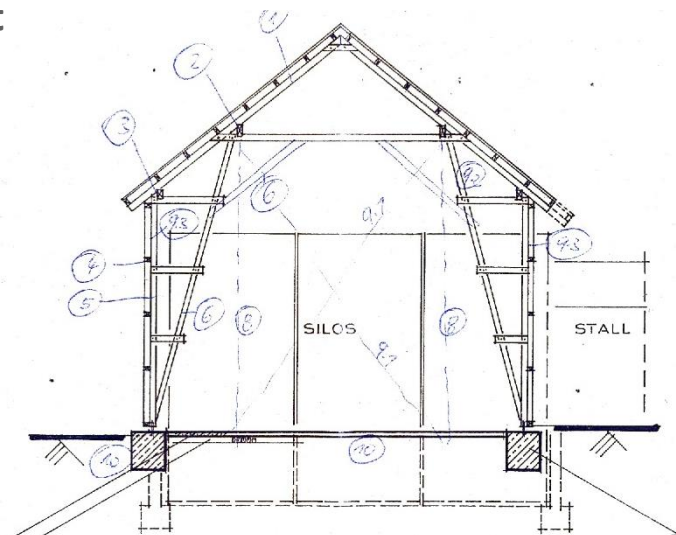
## Reithalle Nordwesten



## Reithalle Südosten



## Reithalle Schnitt







## 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: 09.01.2025