



MODERNES LEBEN IM

**MÜHLWEG  
CARRÉ**

PEGNITZ

# OBJEKT

Inmitten eines gewachsenen Wohnumfelds auf dem Teilgelände des ehemaligen Milchhofs von Pegnitz entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 26 Wohnungen, Tiefgarage und einem separaten Parkdeck. Der Baubeginn ist für Sommer 2021 geplant. Somit wird die Fertigstellung Ende 2022 erfolgen.

Neben allen Vorzügen, die eine innerstädtische Lage bietet, genießt man hier zudem Ruhe und viel Grün durch die umgebende Wohnbebauung. Das Gebäude wurde in unverwechselbarer zeitgemäßer Architektur geplant, die Identität stiftet. Dafür sorgt auch ein freundliches Farbkonzept und die lebensnahe Fassadengestaltung. Durch die energieeffiziente Holzpellettheizung wird der KfW 55 Standard (Stand Januar 2021) erreicht und bietet somit attraktive Fördermöglichkeiten. Durchdachte Wohnungsgrundrisse,

die massive Bauweise mit gefüllten Ziegeln sowie die Dachbegrünung stehen für langfristige Werthaltigkeit.

Alle Wohnungen verfügen in den Wohnbereichen über bodentiefe Fenster und bieten als zusätzliches Highlight einen sonnigen Balkon oder Terrasse, jeweils mit barrierefreiem Zugang. Strapazierfähige Vinylbeläge (alternativ Parkett), elektrische Rollos, barrierefreie Duschen, Fußbodenheizung und ein geräumiger Aufzug gehören selbstverständlich zur Standardausstattung. Großzügige Abstellräume im Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Selbstverständlich werden auch die Voraussetzungen für die Anbindung an die neuesten Datennetze über Glasfaserverkabelung geschaffen.

Direkt am Objekt wird eine separate Tiefgarage mit zusätzlichem Parkdeck errichtet um die Unterbringung der eigenen Autos sicherzustellen.

## 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](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)

Tel.: +49(921) 7646633  
Mobil: +49(151) 21202873  
Fax: +49(921) 52228

pro vobis IMMOBILIEN GmbH  
Wittelsbacherring 19 | 95444 Bayreuth  
Tel. +49(921) 7646633 | Fax: +49(921) 52228  
[g.pfaffenberger@provobis-immo.de](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)  
[www.provobis-immo.de](http://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 Gebäude die zum Stand Januar 2021 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

Naturholz-Parkettböden oder Vinyldesignböden in allen Wohnbereichen

Bad, WC und ein Teilbereich der Küche mit modernen Fliesen

Elektrische Kunststoffrollläden

Dachbegrünung



# ECKDATEN

Wohnanlage mit 26 Wohnungen  
und 37 Kfz Stellplätzen

Fertigstellung geplant Ende 2022

Zentrumsnahe Lage

Wohnungsgrößen von 58 m<sup>2</sup> bis 135 m<sup>2</sup>

Kaufpreise von 214.500,- € bis 555.600,- €

Stellplatz auf dem Parkdeck 8.000,- €

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz 22.500,- €

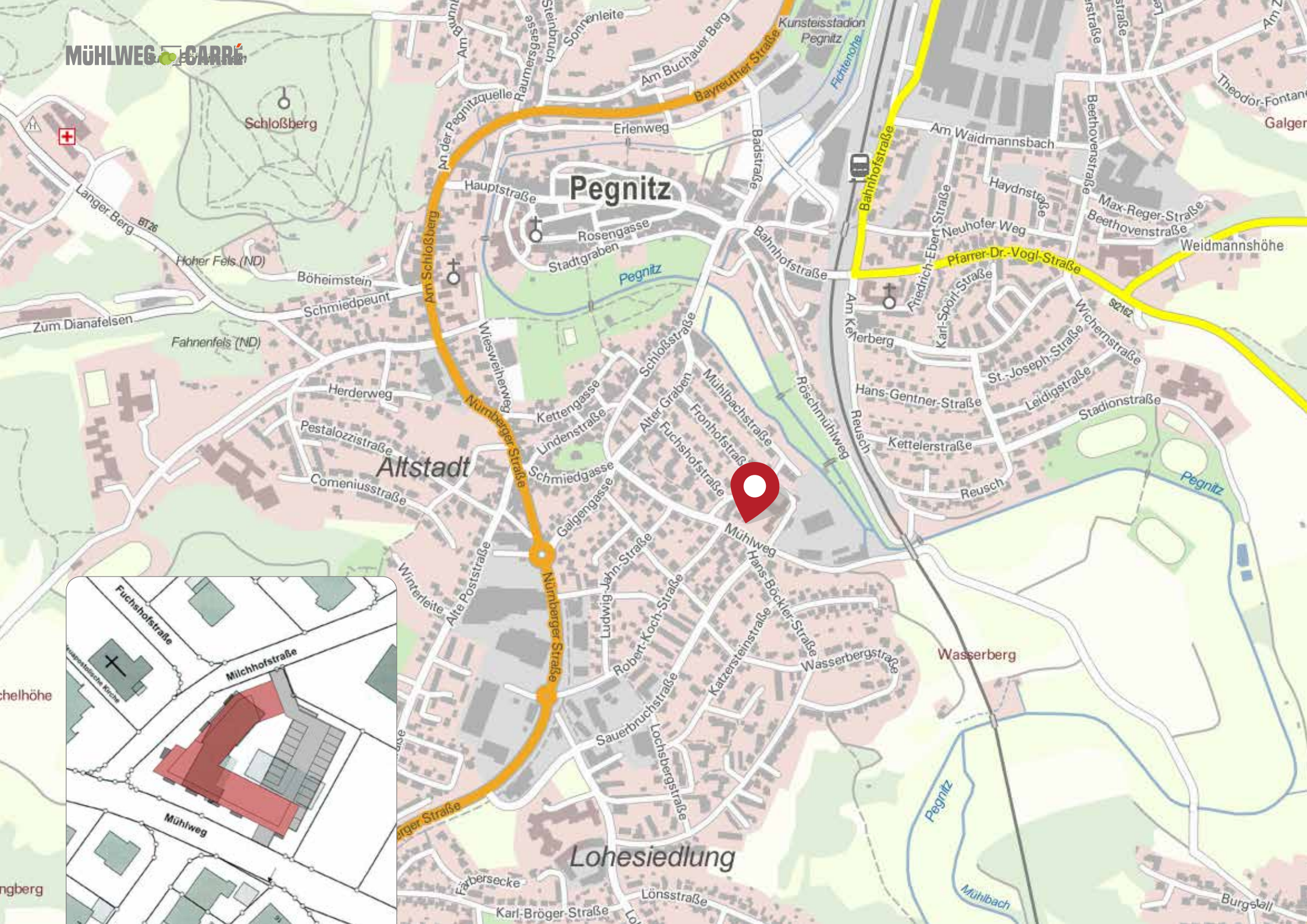
Alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse

Geräumige Abstellräume  
für alle Wohnungen im Keller

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Ausweis gültig bis 2030

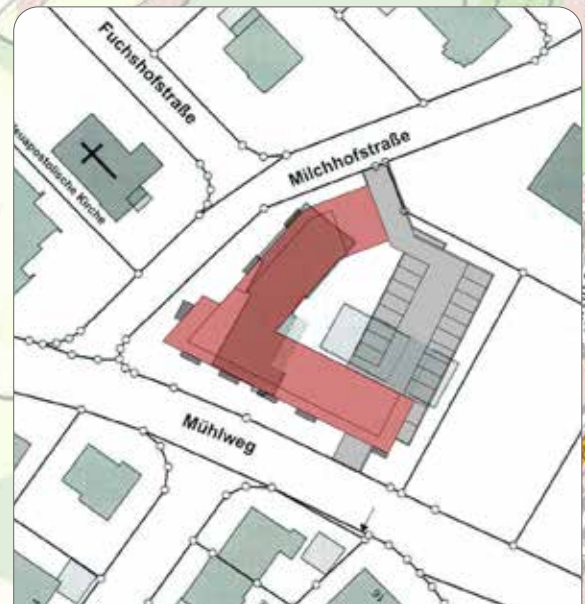
*Keine zusätzliche Käuferprovision*



Pegnitz

Altstadt

Lohesiedlung





# 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 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

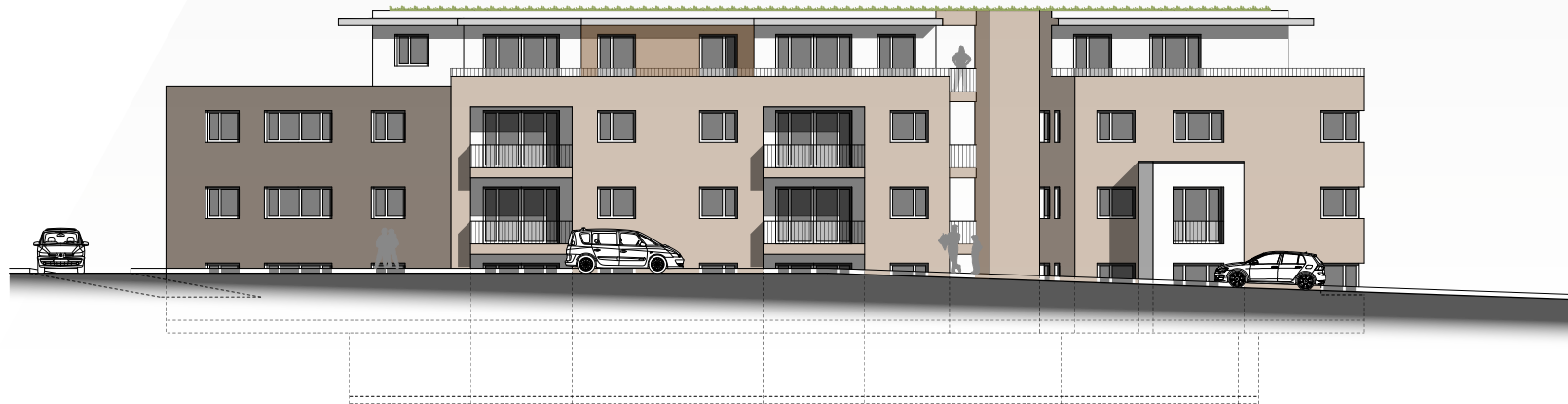








Südwesten

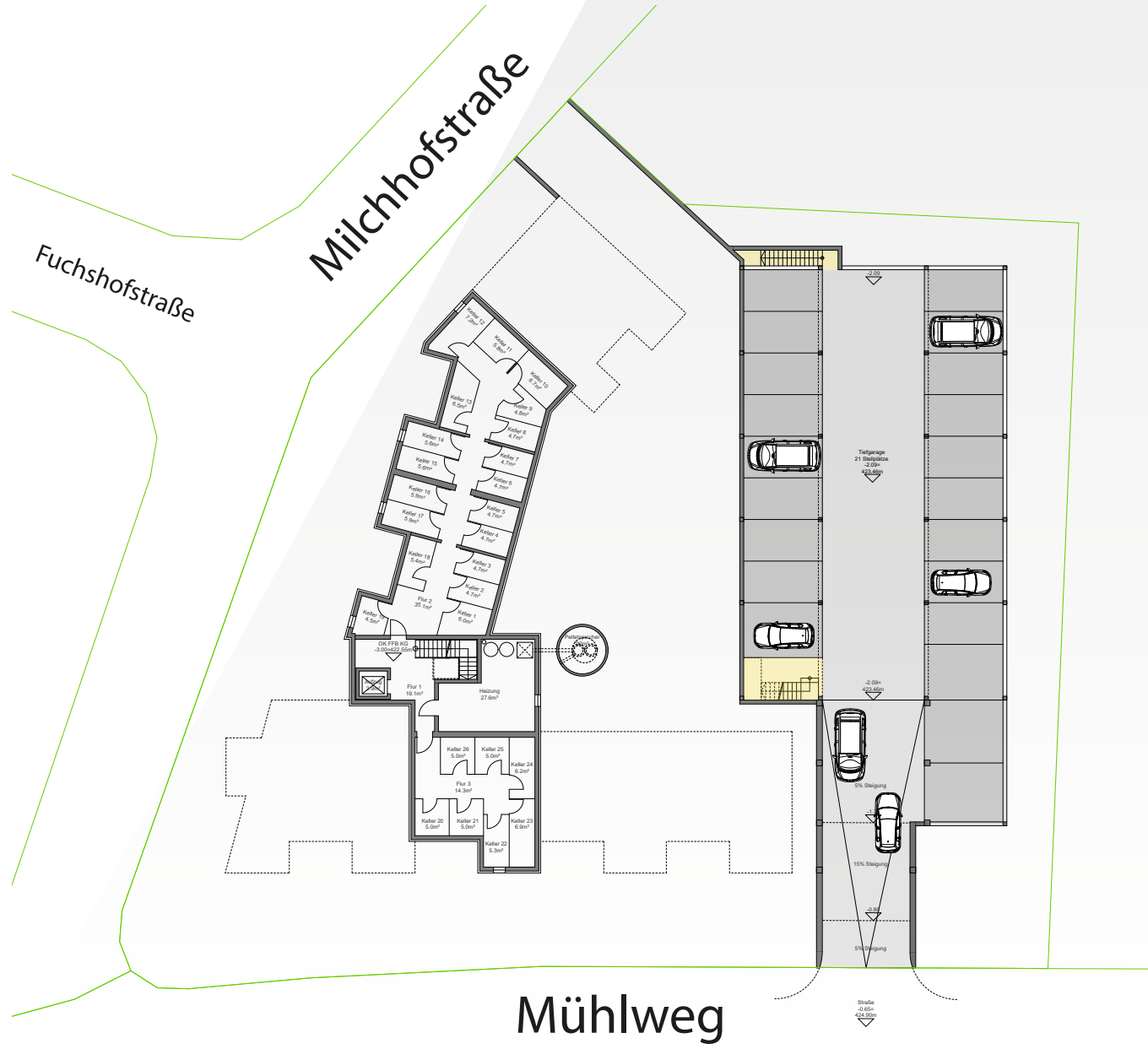


Nordwesten





Südosten



Kellergeschoss





Lageplan

# BODENBELÄGE

## PARKETT



## FLIESEN



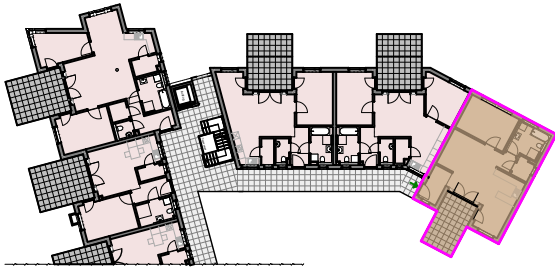
## VINYL



# WANDFLIESEN

Bordüre / Dekor gegen Aufpreis!





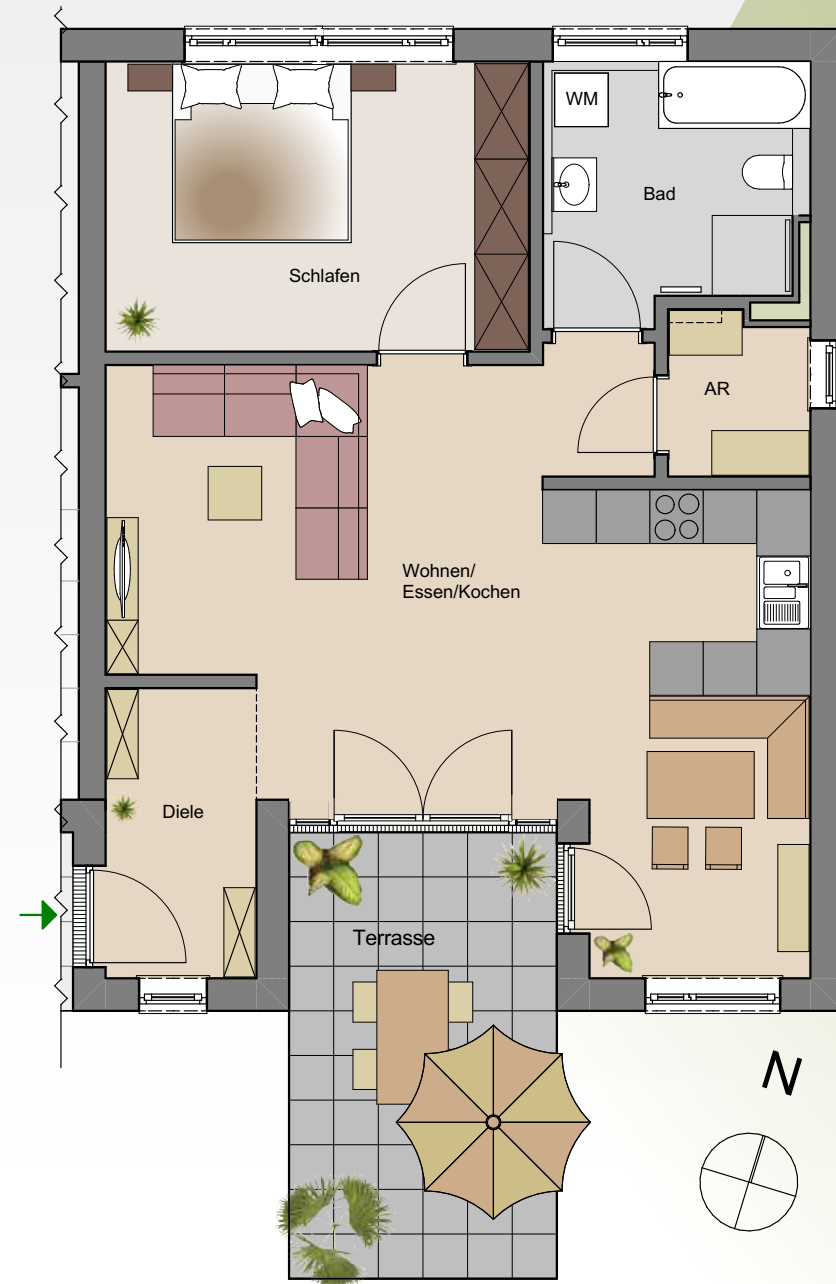
# W1

## GRUNDRISS

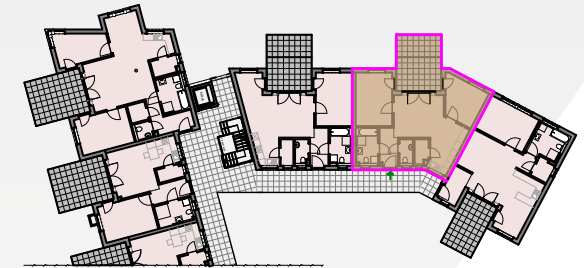
WHG1 | EG | 78,18 m<sup>2</sup>

Diele	5,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	38,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,81 m <sup>2</sup>
Terrasse 15,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	7,50 m <sup>2</sup>

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







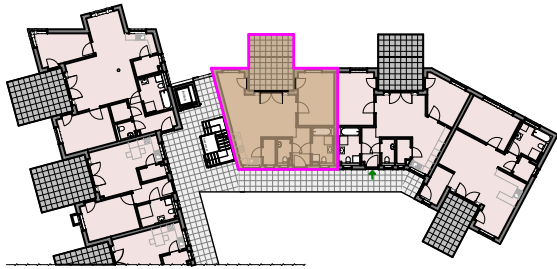
# W2

## GRUNDRISS

WHG2 | EG | 81,88 m<sup>2</sup>

Diele	5,23 m <sup>2</sup>
Bad	6,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	27,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
WC	2,77 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	10,00 m <sup>2</sup>

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



# W3

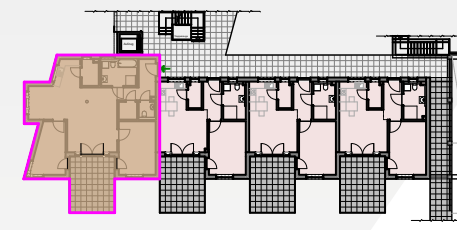
## GRUNDRISS

WHG3 | EG | 75,03 m<sup>2</sup>

Diele	5,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	32,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,63 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	10,00 m <sup>2</sup>

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





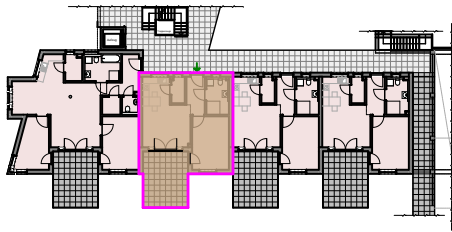
# W4

## GRUNDRISS

WHG4 | EG | 102,92 m<sup>2</sup>

Diele	7,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	41,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
HWR	3,38 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	10,00 m <sup>2</sup>

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



# W5

## GRUNDRISS

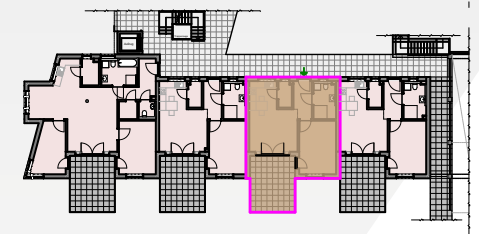
WHG5 | EG | 62,88 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	10,00 m <sup>2</sup>

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







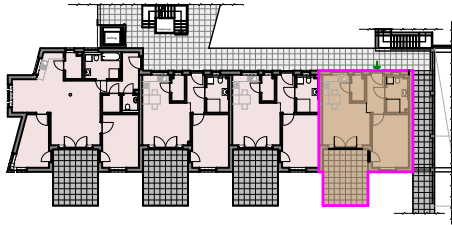
# W6

## GRUNDRISS

WHG6 | EG | 62,89 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	10,00 m <sup>2</sup>

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



# W7

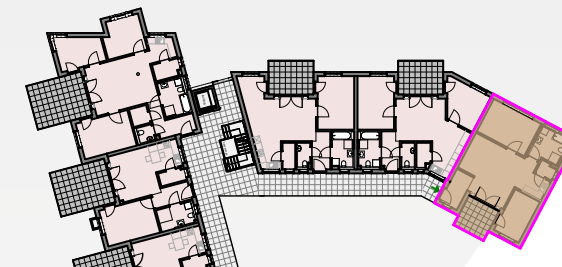
## GRUNDRISS

WHG7 | EG | 62,77 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	10,00 m <sup>2</sup>

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





# W8

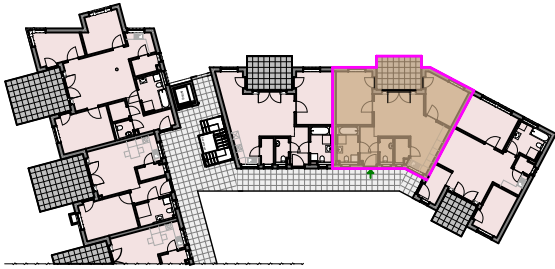
## GRUNDRISS

WHG8 | 1. OG | 75,24 m<sup>2</sup>

Diele	5,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	29,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,83 m <sup>2</sup>
Balkon 9,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	4,50 m <sup>2</sup>

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





# W9

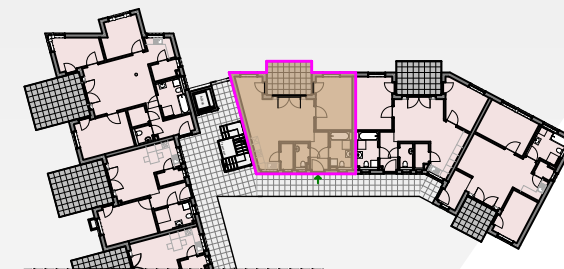
## GRUNDRISS

WHG9 | 1. OG | 77,88 m<sup>2</sup>

Diele	5,23 m <sup>2</sup>
Bad	6,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	27,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
WC	2,77 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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





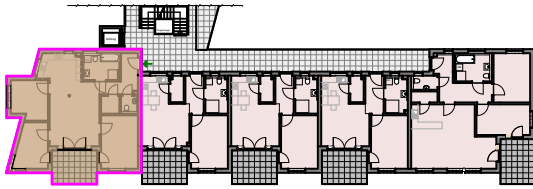
# W10

## GRUNDRISS

WHG10 | 1. OG | 71,41 m<sup>2</sup>

Diele	5,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	32,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,63 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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

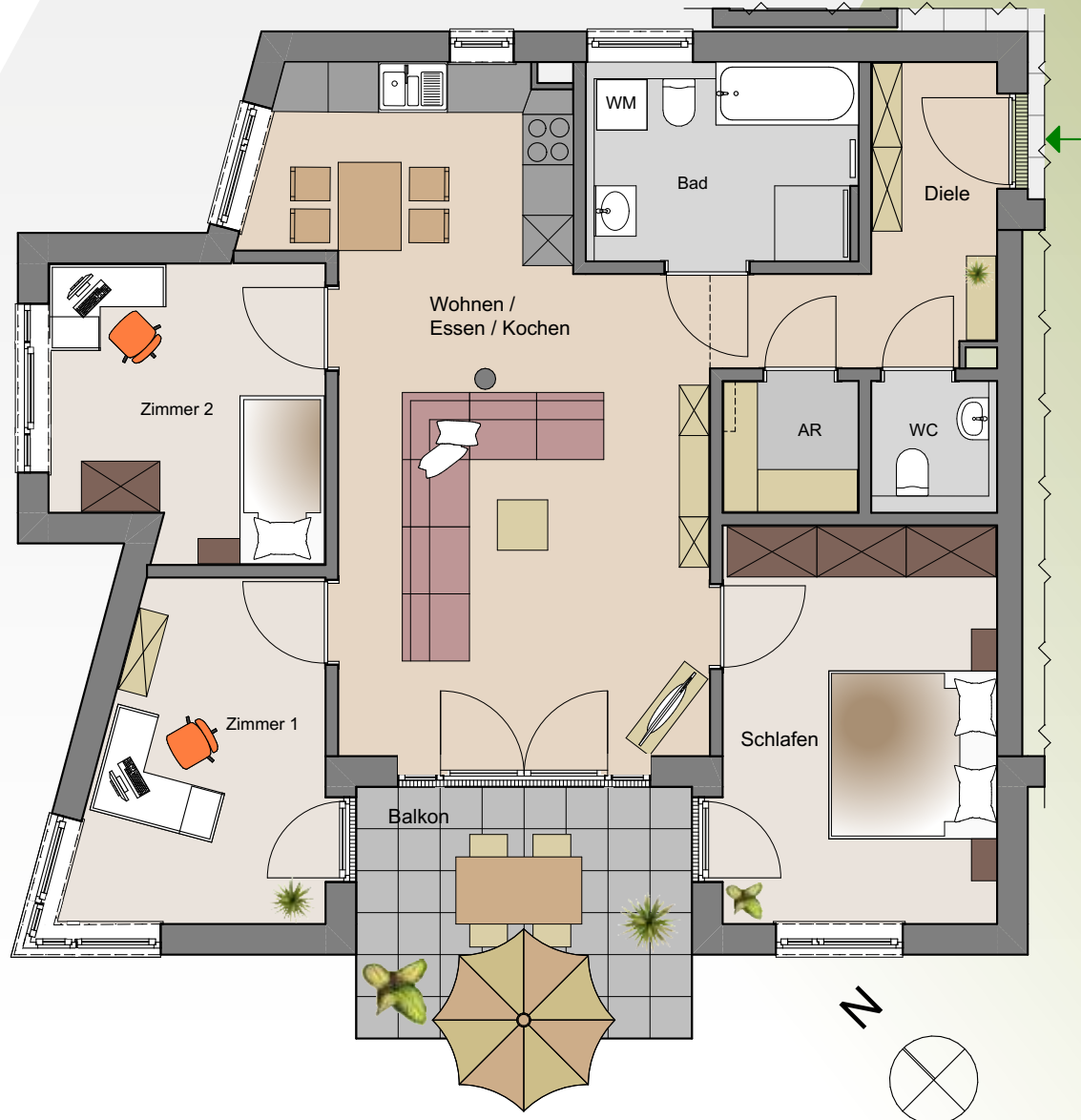


# W11

## GRUNDRISS

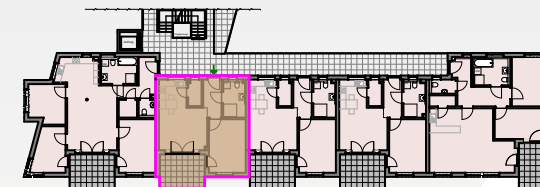
WHG11 | 1. OG | 98,96 m<sup>2</sup>

Diele	7,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>



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





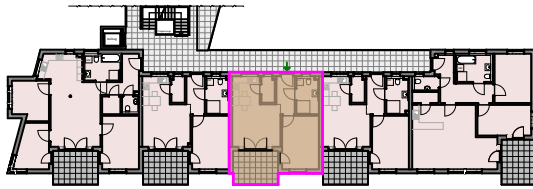
# W12

## GRUNDRISS

WHG12 | 1. OG | 58,88 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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



# W13

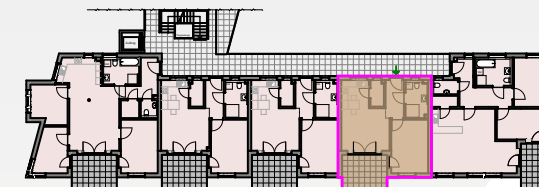
## GRUNDRISS

WHG13 | 1. OG | 58,89 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>



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



# W14

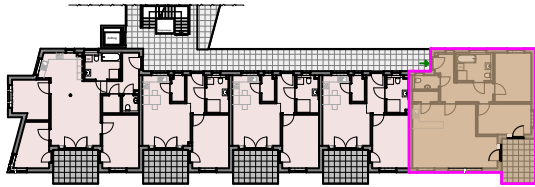
## GRUNDRISS

WHG14 | 1. OG | 58,77 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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





# W15

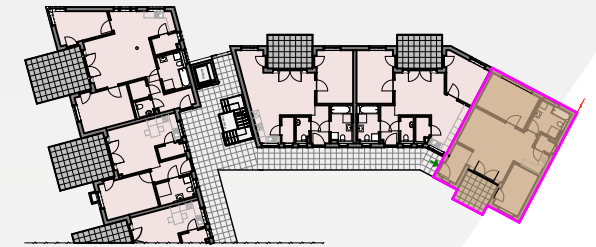
## GRUNDRISS

WHG15 | 1. OG | 96,43 m<sup>2</sup>

Diele	12,25 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,10 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	37,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,23 m <sup>2</sup>
WC	2,87 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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





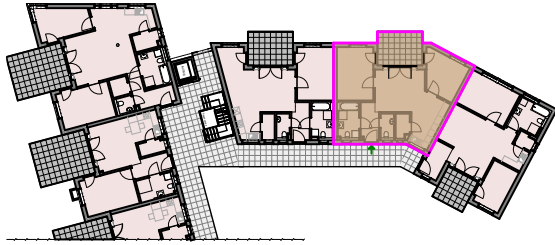
# W16

## GRUNDRISS

WHG16 | 2. OG | 75,24 m<sup>2</sup>

Diele	5,56 m <sup>2</sup>
Bad	8,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,32 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	29,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,10 m <sup>2</sup>
Balkon 9,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	4,50 m <sup>2</sup>

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



# W17

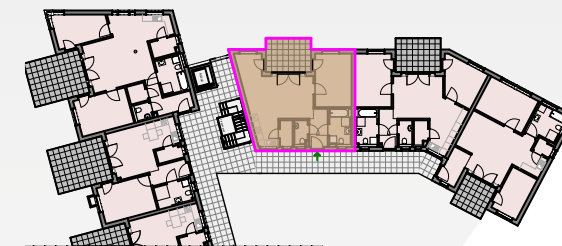
## GRUNDRISS

WHG17 | 2. OG | 77,88 m<sup>2</sup>

Diele	5,23 m <sup>2</sup>
Bad	6,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	27,38 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
WC	2,77 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>



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



# W18

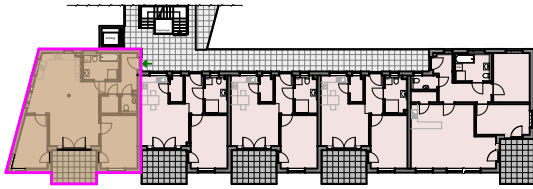
## GRUNDRISS

WHG18 | 2. OG | 71,41 m<sup>2</sup>

Diele	5,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,47 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	32,98 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,63 m <sup>2</sup>
WC	2,64 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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





# W19

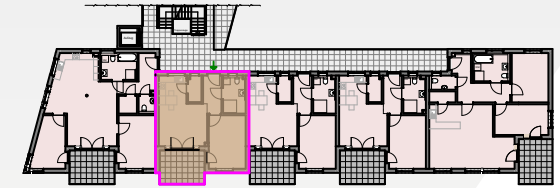
## GRUNDRISS

WHG19 | 2. OG | 94,28 m<sup>2</sup>

Diele	7,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	40,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,54 m <sup>2</sup>
WC	2,33 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>



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



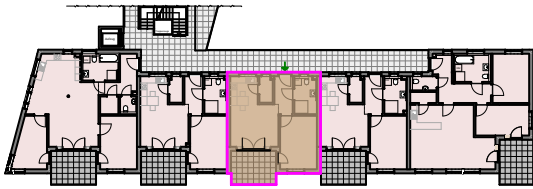
# W20

## GRUNDRISS

WHG20 | 2. OG | 58,88 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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



# W21

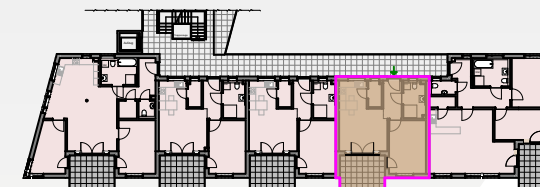
## GRUNDRISS

WHG21 | 2. OG | 58,89 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>



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



# W22

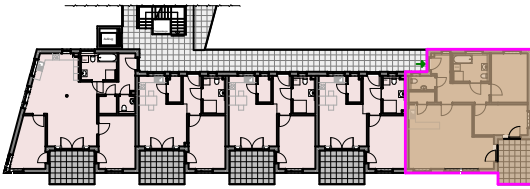
## GRUNDRISS

WHG22 | 2. OG | 58,77 m<sup>2</sup>

Diele	5,63 m <sup>2</sup>
Bad	6,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,61 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	22,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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





# W23

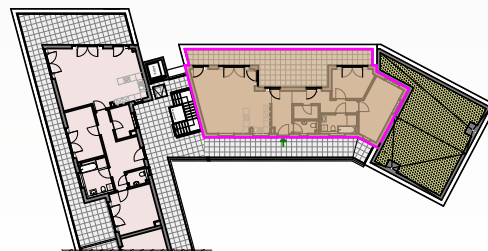
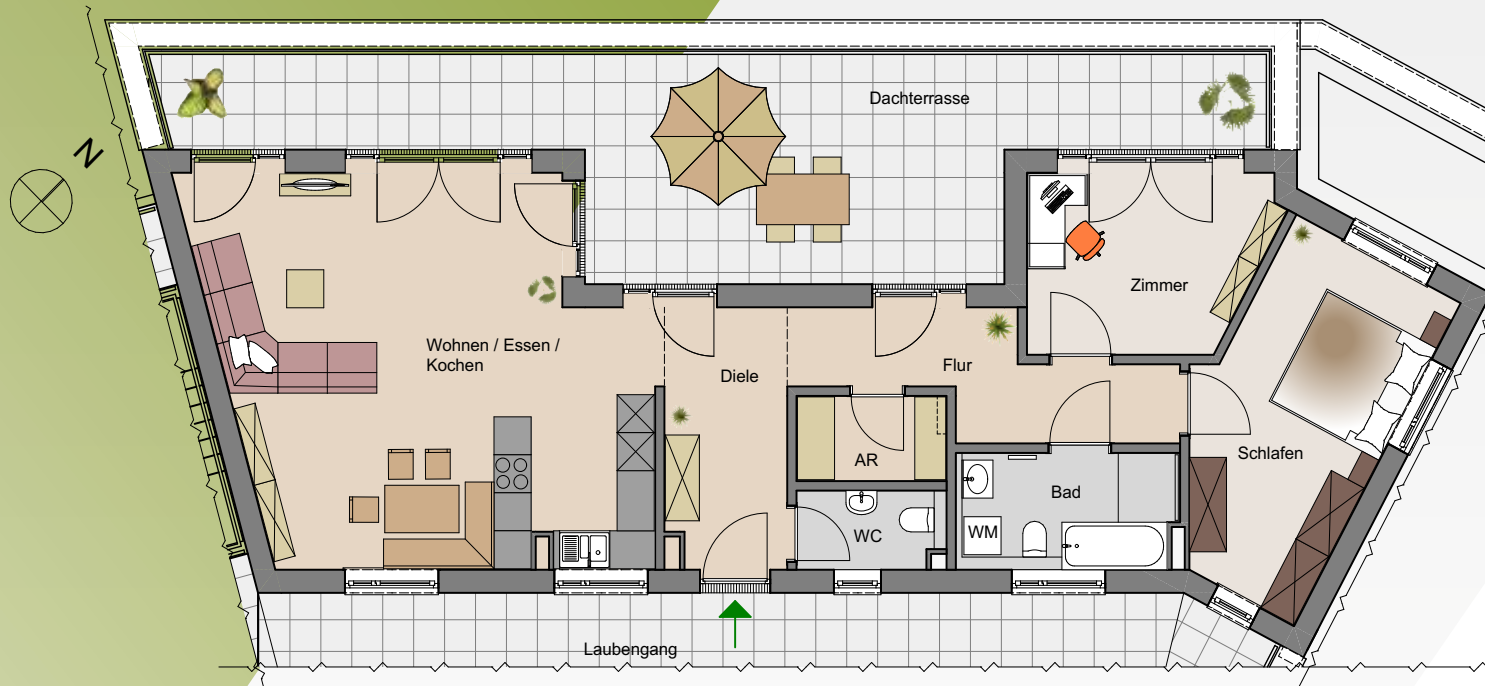
## GRUNDRISS

WHG23 | 2. OG | 96,43 m<sup>2</sup>

Diele	12,25 m <sup>2</sup>
Bad	8,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,10 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	37,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,23 m <sup>2</sup>
WC	2,87 m <sup>2</sup>
Balkon 12,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 50%)	6,00 m <sup>2</sup>

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





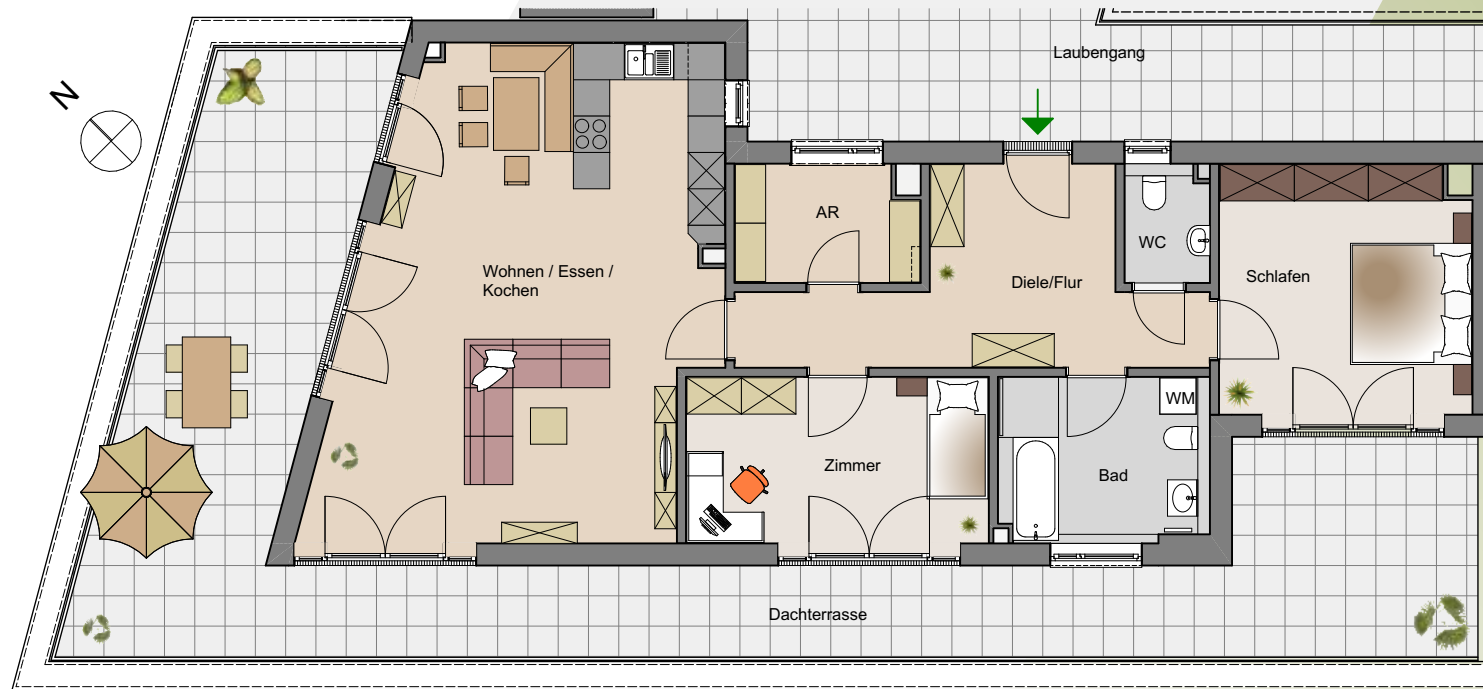
# W24

## GRUNDRISS

WHG24 | DG | 110,04 m<sup>2</sup>

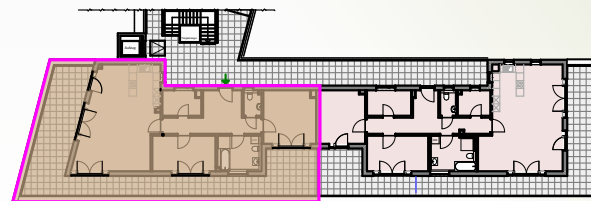
Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.  
Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.  
Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Diele	8,31 m <sup>2</sup>
Bad	6,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,24 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	41,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,26 m <sup>2</sup>
Flur	9,13 m <sup>2</sup>
WC	2,89 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 43,00 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	10,75 m <sup>2</sup>



Diele / Flur	16,44 m <sup>2</sup>
Bad	9,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,58 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	48,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,37 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,73 m <sup>2</sup>
WC	2,67 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 73,28 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	18,32 m <sup>2</sup>

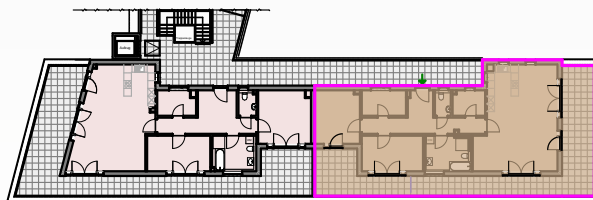
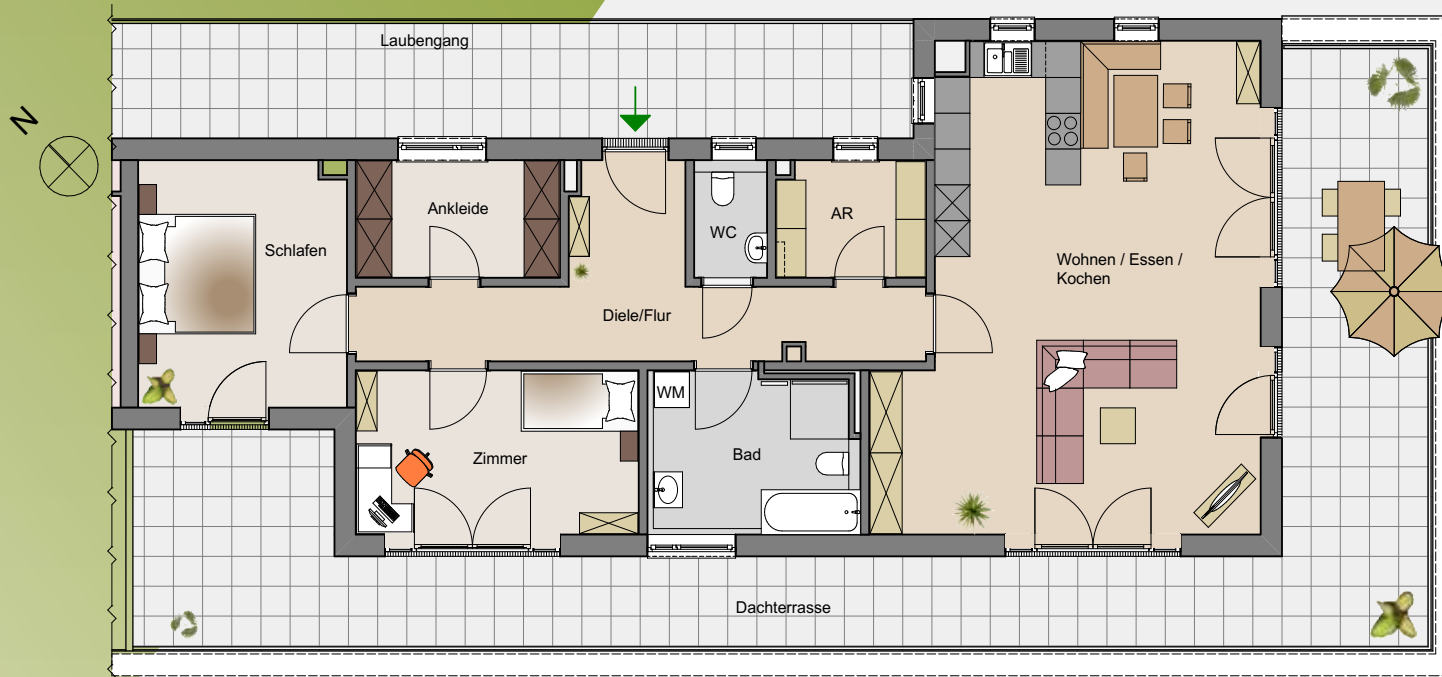
# W25



## GRUNDRISS

WHG25 | DG | 132,70 m<sup>2</sup>

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 | DG | 135,50 m<sup>2</sup>

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

Diele / Flur	16,36 m <sup>2</sup>
Bad	9,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,77 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	50,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,93 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,84 m <sup>2</sup>
WC	2,44 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 65,29 m <sup>2</sup> (Ansatz 25%)	16,32 m <sup>2</sup>



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER PRO VOBIS IMMOBILIEN GMBH

ZUM OBJEKT: MÜHLWEG CARRÉ – PEGNITZ

## Rechtliche Ergänzungen zum Objekt

Eigentümer / Verkäufer bzw. Bauträger der Wohnanlage 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 Mehrfamilienhauses ist bereits bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde eingereicht.

Der Baubeginn soll im Frühjahr 2021 erfolgen. Mit der Fertigstellung dieses Hauses ist voraussichtlich bis zum Jahresende 2022 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 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 üblichen Nebenkosten wie z.B. für Gas, Wasser und Strom wird 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 berücksichtigen 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 Rechtsprechungspraxis 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 „allgemeine wirtschaftliche 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 Verkehrswertverlust.

### 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 Antragsstellers 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.

### Miteigentumshaftung

Bei einem Ausfall von einzelnen Eigentümern müssen die laufenden (üblicherweise durch diesen Eigentümer zu tragenden) Kosten als Sonderumlage teilweise auf die anderen Eigentümer umgelegt werden. Jeder Erwerber trägt insoweit auch das Bonitätsrisiko der anderen Miteigentümer der WEG.

### 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 baufinanzierende Bank aufgrund der Fertigstellungserklärung von der Möglichkeit Gebrauch machen, Vermögensteile zurückzuerstatten, 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. Maßungenaugigkeiten und Abweichungen vom angegeben 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) 7646633

Fax: +49(921) 52228

[g.pfaffenberger@provobis-immo.de](mailto:g.pfaffenberger@provobis-immo.de)

[www.provobis-immo.de](http://www.provobis-immo.de)

