

**Komfortables 2-Familienhaus am Bayreuther Stadtrand**

**Zweifamilienhaus  
D-95500 Heinersreuth**

Kauf EUR	395.000	Miete EUR	
Wohnfl. m <sup>2</sup>	227	Zimmer	8
Grdst. m <sup>2</sup>	1.200	Garagen	2
Baujahr	1971	Stellplätze	4
Ges.Fl. m <sup>2</sup>	227		



**Anbieter**

Gebelein Immobilien GmbH  
 Alexanderstraße 11 · D-95444 Bayreuth  
 ☎ 0921/72648-0 📠 0921/83931  
 ✉ info@immobilien-gebelein.de  
 Bürozeiten: Mo. bis Fr. 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.30 Uhr - Termine nach Vereinbarung  
 Handelsregister Bayreuth HRB 5807  
 Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Ordnungsamt Bayreuth  
 USt-IdNr.: DE229177230  
 Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
 Geschäftsführer: Alexander Gebelein  
 Inhaltlich verantwortlich gem. §55 Abs. 2 RStV: Alexander Gebelein

Zzgl. Käuferprovision: 4,760% (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die am Ende des Exposés zu finden sind.  
 Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.

**Kurzbeschreibung**

Das komfortable mit viel Wohnkomfort und und diversen Nutzungsmöglichkeiten ausgestattete Einfamilienhaus, befindet sich nur wenige Autominuten von Bayreuth entfernt.

Das ruhig gelegene, absolut gepflegte Objekt, bietet durch seine Raumaufteilung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. So z. B. könnte im EG des Wohnhauses ein kleines Café oder auch ein Büro etc. entstehen, um "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach zu verwirklichen.

**Variante 1: nur Wohnen**

- 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ca. 124 m<sup>2</sup>
- jederzeit auch fremd vermietbar oder für die Großfamilie
- Erdgeschoss, Wintergarten ca. 103 m<sup>2</sup>
- Garten ist in gewünschte Größen teilbar, da zwei verschiedene Zugänge

**Variante 2: Wohnen und Arbeiten**

- Versicherungsbüro, IT-Firma bis Kosmetik oder Zahnarztpraxis möglich, da die Genehmigung für gewerbliche Nutzung bereits vorliegt
- PC-Anschlüsse sowie Wand- und Bodensteckdosen bereits vorhanden
- 5 Parkplätze
- 1 Garage innen, 1 Garage außen, jeweils mit Selektionstor



---

## Komfortables 2-Familienhaus am Bayreuther Stadtrand

---

### Derzeitiger Stand:

Das Erdgeschoss mit Wintergarten ist im Moment als kleines Café eingerichtet. Der Verkauf von Accessoires findet im Café und in den darunter liegenden Räumen statt.

Diese kleine Firma könnte komplett übernommen werden, ist jedoch keine Bedingung.

Der auf der Gebäuderückseite befindliche großzügige Garten mit 2 Teichen und verschiedenen Ebenen, bietet genügend Platz um ungestört zu sein.

### Wohnraumaufteilung EG:

- Küche mit EBK
- Kinder- o. Arbeitszimmer
- großes Schlafzimmer
- Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten mit Heizkörper und Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, sowie Deckenfenster m. Innenverdunkelung elektrisch und Wasseranschluss
- Eingangs- und Flurbereich zum großen gefliesten Bad, ebenfalls mit Fußbodenheizung
- alle Räume mit Laminatboden

### Wohnraumaufteilung 1. OG

- weitere, sehr schön ausgestattete Küche, hochglanz weiß
- Esszimmer mit Bar
- begehbare Schrank
- Arbeitszimmer mit Glastür
- großzügiges Ost-Schlafzimmer
- repräsentativer Eingangs- und Flurbereich
- Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken

### Dachgeschoss mit verschiedenen Wohnbereichen:

- lichtdurchflutet
- Cabriofenster (ausfahrbarer Balkon)




---

**Komfortables 2-Familienhaus am Bayreuther Stadtrand**

---

**Energieausweis**

Datum Energieausweis	12.12.2017
Gültig bis	12.12.2027
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Heizöl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Baujahr Gebäudeerweiterung	1971
Energieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	101,3
Warmwasser in Energieverbrauch	ja

---

Komfortables 2-Familienhaus am Bayreuther Stadtrand

---



---

**Komfortables 2-Familienhaus am Bayreuther Stadtrand**

---





## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1.

Alle Angebote und Informationen sind ausschließlich für Sie – den Adressaten – bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte, ohne unsere Zustimmung, entsteht Schadenersatzpflicht in Höhe der Provision.

2.

Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Angaben des Verkäufers/Vermieters. Die Aufbereitung des Angebotes erfolgt nach bestem Wissen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

3.

Sollte Ihnen dieses Angebot bereits von dritter Seite bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe des Voranbieters unverzüglich mit. Falls wir eine derartige Mitteilung nicht erhalten, erkennen Sie damit den Nachweis über das vorbezeichnete Angebot durch unsere Firma als Erstanbieter an. Die Vorkenntnis beeinträchtigt nicht den Provisionsanspruch für Gebelein Immobilien GmbH als Vermittlungs- bzw. Nachweismakler. Wird Ihnen ein von uns angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte noch einmal angeboten, sind Sie verpflichtet, dem Anbieter Ihre Vorkenntnis durch unsere Firma mitzuteilen. Der Provisionsanspruch für Gebelein Immobilien GmbH erlischt dadurch nicht. Etwaige Maklerdienste Dritter sind abzulehnen.

4.

Die Firma Gebelein Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich tätig zu werden, bzw. den Auftrag in Zusammenarbeit mit anderen Maklern durchzuführen.

5.

Kommt es zu direkten Verhandlungen zwischen dem Verkäufer/Vermieter und Ihnen, ist auf unseren Nachweis Bezug zu nehmen. Die schriftliche, bzw. mündliche oder telefonische Anforderung von Angeboten und die Aufnahme von Verhandlungen bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung der Geschäftsbedingungen.

6.

Unsere Provision entsteht für die Vermittlung oder den Nachweis einer Immobilie. Die Provisionen sind bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. bei Abschluss des Miet- oder Pachtvertrages zur Zahlung an uns fällig. Die Höhe der Gebühren beträgt, soweit nichts Abweichendes vereinbart wurde:

- a) Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision bei Kauf:  
4,76 % (inkl. 19 % MwSt.) vom Kaufpreis, bzw. kapitalisierten Erbbauzins.
- b) Bei Anmietung von Wohnraum:  
2,38 Monatskaltmieten (inkl. 19 % MwSt.)
- c) Bei Anmietung von Praxen und Gewerbeflächen:  
3,57 Monatsmieten (inkl. 19 % MwSt.)

Bei Vereinbarung einer Staffelmiete gilt bezüglich des Provisionsanspruchs, dass als Berechnungsgrundlage der Durchschnittswert vereinbart ist. Maßgebend ist der erste 5-Jahres-Zeitraum.

Wenn nicht anders ausgewiesen, verstehen sich gewerbliche Angebote immer zzgl. 19% MwSt.

Bei Übernahme von Waren, Einrichtungsgegenständen vom Vermieter oder Eigentümer, beträgt die Gebühr für den Erwerber 4,76 % inkl. 19 % MwSt. aus der vereinbarten Summe.

7.

Der Firma Gebelein Immobilien GmbH steht auch dann die vereinbarte Provision zu, wenn ein wirtschaftlich gleichartiges oder ähnliches Geschäft (Kauf statt Miete, Miete/Pacht statt Kauf, anderer Preis, Erbbaurecht, andere Objektdaten, etc.) zustande kommt. Dies gilt auch, wenn der Erwerb durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erfolgt oder der Kauf/Vermietung eines anderen dem Eigentümer/Auftraggeber gehörenden Objektes mit einem Käufer/Mieter, der dem Verkäufer/Vermieter von Gebelein Immobilien GmbH zugeführt wurde, zustande kommt.

8.

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls einzelne Vorschriften davon sich als unwirksam erweisen. Eine etwa unwirksame Vorschrift ist durch eine solche rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieser Geschäftsbedingungen am nächsten kommt.

9.

Im Verkehr mit Kaufleuten ist Bayreuth als Gerichtsstand vereinbart.