

Objekt- informationen

Beschreibung

Die Friedrichstraße 28 liegt in ruhiger Innenstadtlage direkt an alle wichtigen Knotenpunkten. Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, auch Ärzte, sind bequem zu Fuß erreichbar. Zur Fußgängerzone sind es nur ca. 10 Gehminuten. Das beliebte Stadterholungsgebiet Hofgarten mit „Neues Schloss Bayreuth“ liegt direkt vor der Haustür. Es bestehen sehr gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz.



Friedrichstraße von Norden



Jean-Paul-Denkmal auf dem Jean-Paul-Platz

Baubeschreibung

Entscheidend für die Vermietbarkeit und Rendite ist heute mehr denn je die Energiebilanz von Gebäuden. Daher wird bei den geplanten Maßnahmen hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt.

- **Baujahr**
Das Objekt wurde in Massivbauweise um 1911 errichtet und in den letzten Jahrzehnten in Stand gehalten
- **Dach**
Das Dach ist mit Segmentbiberdeckung versehen und bis auf den Spitzboden im ausgebauten Zustand
- **Fassade**
Die Fassade ist verputzt und gestrichen
- **Heizung**
Die Befuerung erfolgt mit Gas-Zentral-Heizung
- **Fenster**
Weiße Holzfenster
- **Verblechungen**
Titanzink
- **Ausstattung der Wohnungen**
Die Wohnungen sind in unterschiedlichen Ausführungen renoviert, teilweise mit Holzböden, Holztüren, Bäder neu gefliest und mit neuen Sanitärgegenständen ausgerüstet
- **Stellplätze**
Die im Hof befindliche Doppelgarage wird abgebrochen und durch ein neues Carport mit drei Stellplätzen ersetzt

Fotos

Geplante Maßnahmen

- **Fassade (Fassadensanierung)**
Reinigung der Vorder- und Rückfassade im Hochdruckverfahren, Putzflächen mit Tiefengrund einlassen, Zwischen- und Schlussbeschichtung mit Siliconharzfarbe
- **Dach und Verblechungen**
Übergehen des Daches und Erneuerung schadhafter Ziegel und Verblechungen
- **Treppenhaus**
Neue Gegensprechanlage und Briefkastenanlage und Sanierung der Wand- und Deckenflächen
- **Fenster**
Ersatz der Holzfenster durch neue Kunststoff-Isolierfenster weiß 3-fach Verglassung Uw 0,9 W Rollleisten, Abrolltraverse, Fensterbankanschluß und neuen Rollos
- **Haustüren**
Ersatz der Haustüre und der Kellertüre durch neue Kunststoff Haustür
- **Hof und Stellplatz**
Komplette Hofsanierung mit neuem Aufbau des Untergrundes und Oberflächenabschluss (Pflaster bzw. Kies)

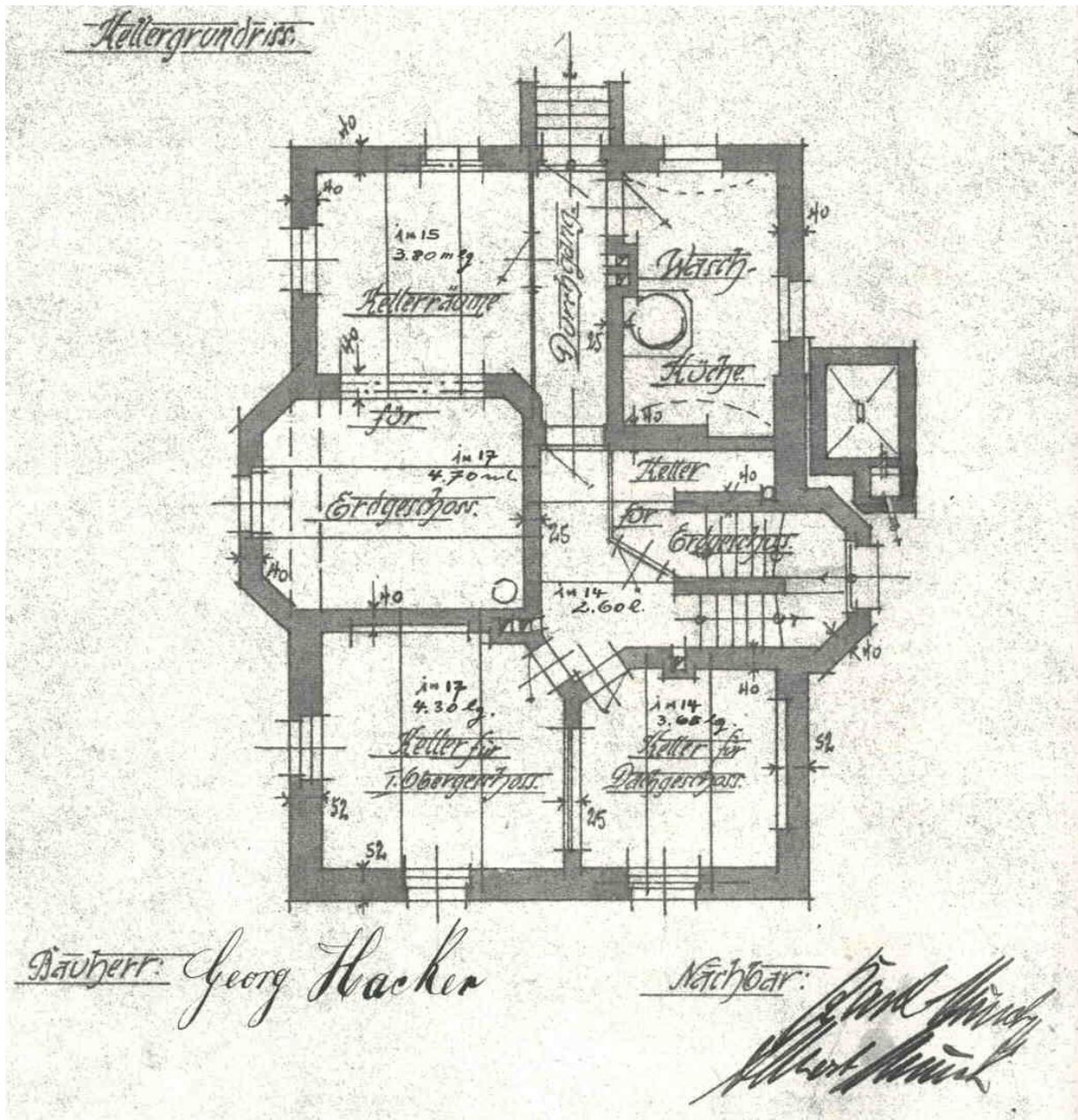


Die Fotos zeigen den Zustand des Gebäudes vor Sanierung

Grundrisse

Keller

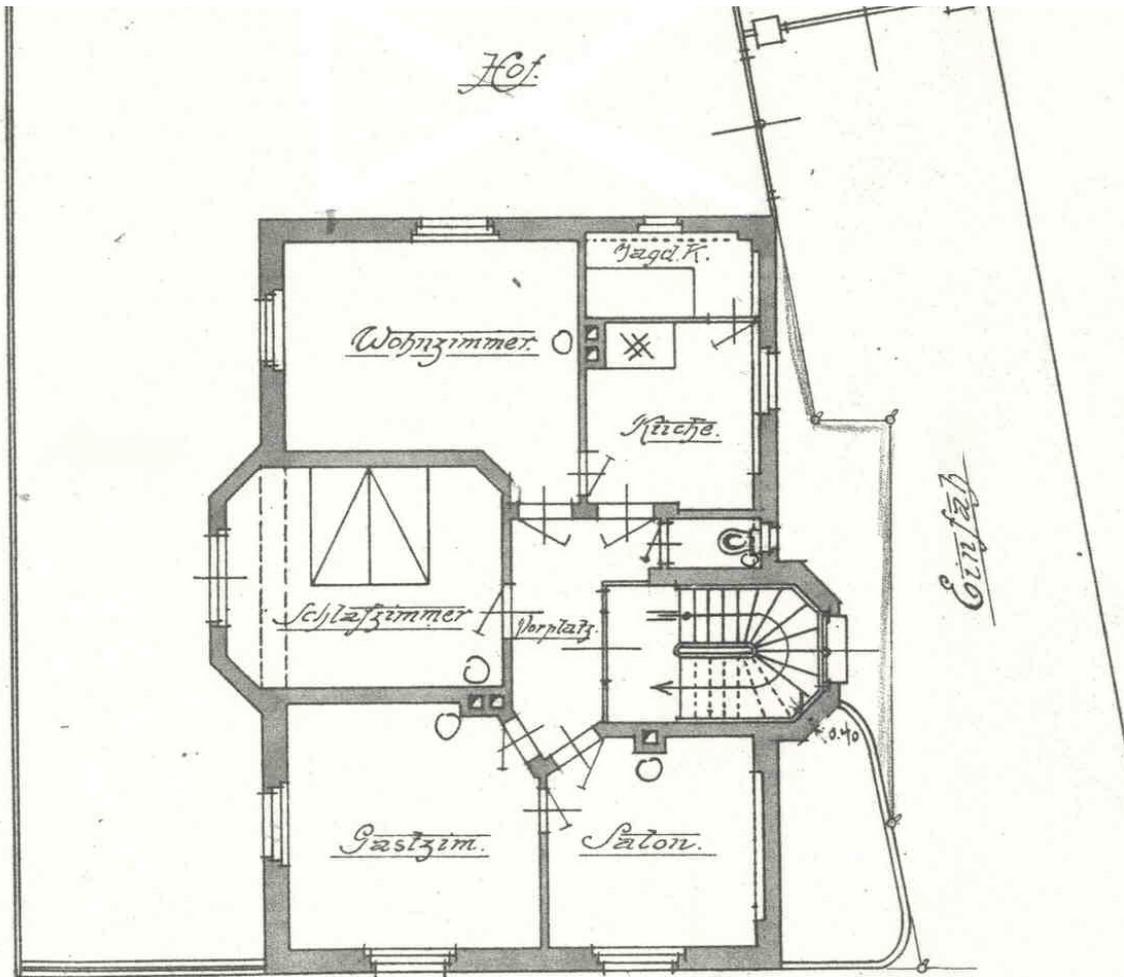
Die Grundrisse sind schematisch, dienen nur der Orientierung



Grundrisse

Erdgeschoss

Die Grundrisse sind schematisch, dienen nur der Orientierung



Hauberr: Georg Hacker Friedrichsstrasse.

Nachbarn: Johann Stymaly
Albrecht Müller

Herfertigung u. verantw. Ausfüh:

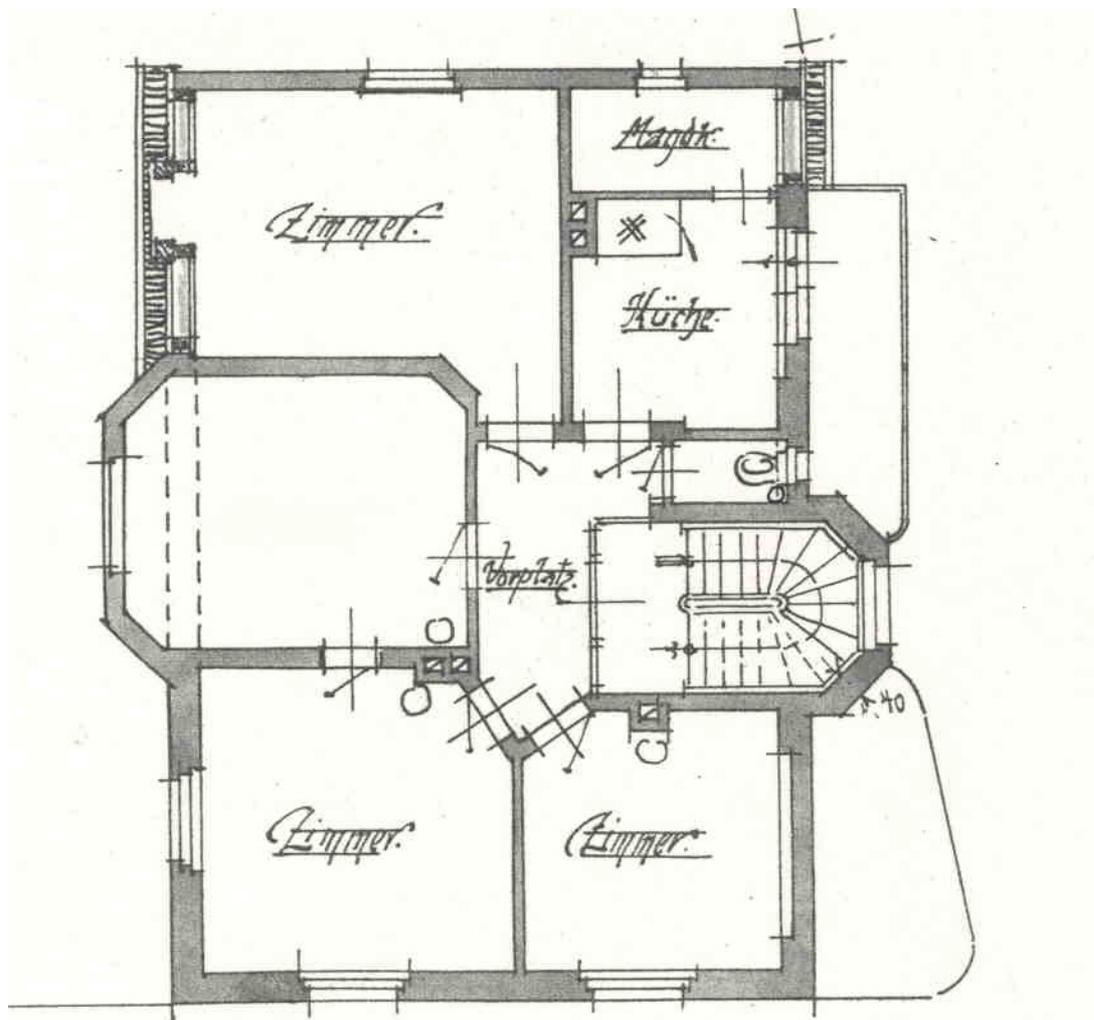
Hilfferr. a. Teil

HÄCKER & KELL
Baugeschäft
Bayreuth.

Grundrisse

1. Obergeschoss

Die Grundrisse sind schematisch, dienen nur der Orientierung



v. Georg Haacker Friedrichs-Strasse

v. Paul Mynsky
Ober-Straße

Bayreuth, im
Planfertigung u. veracht. Maß

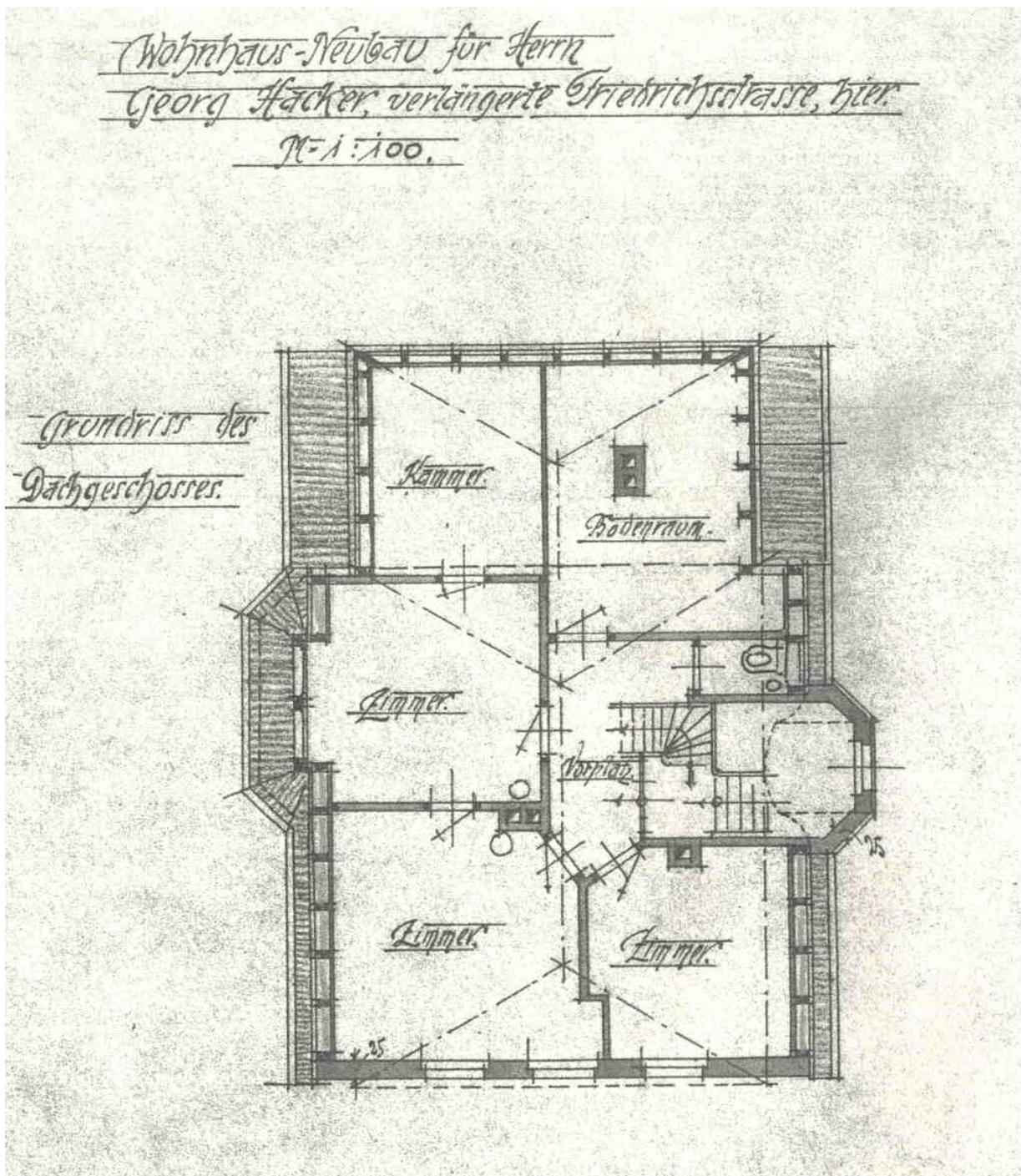
Häffner in

Bayreuth

Grundrisse

Dachgeschoss

Die Grundrisse sind schematisch, dienen nur der Orientierung



Hinweise

Der Immobilienerwerb ist grundsätzlich als langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sind nicht zu erwarten, da auch Immobilien Preisschwankungen unterliegen. Bei einem Verkauf kann somit ein niedrigerer, aber auch höherer Preis als der Erwerbspreis erzielt werden. Langfristig betrachtet haben Immobilien in der Vergangenheit eine positive Wertentwicklung aufweisen können. Ein Risiko jeder Immobilienanlage besteht in der dauerhaften Vermietbarkeit. Eine Neuvermietung kann zu niedrigeren, aber auch höheren Mietpreisen erfolgen. Die derzeitig erzielte bzw. prospektierte Miete ist somit keine sichere Berechnungsgrundlage für die Zukunft. Sollte ein Mietausfall eintreten, so hat der Eigentümer neben den Zins- und Tilgungsraten für das Darlehen und den nicht-umlagefähigen auch die umlagefähigen Nebenkosten zu tragen. Die Höhe der Nebenkosten wird im Rahmen der jährlichen Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Die monatliche Belastung durch die Finanzierung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum erhöhen oder ermäßigen.

Die von den Vermittlern oder dem Verkäufer mit den Erwerbern geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Sofern dem Erwerber Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Finanzierungsmodelle aufgezeigt werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur mustergültigen Charakter haben können und keinesfalls bindend sind. Der Erwerb des Vertragsgegenstands erfolgt keinesfalls auf der Grundlage derartiger unverbindlicher Modellberechnungen. Aussagen hierüber bleiben ausdrücklich dem Stand der Steuerberater vorbehalten. Der Erwerber muss sich über die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit, die steuerlichen Auswirkungen und seine finanziellen Belastungen selbst informieren. Der Verkäufer haftet nicht für etwaige steuerliche Ziele des Erwerbers. Insoweit wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei diesem Objekt keine erhöhten Abschreibungen nach §§ 7h und 7i EStG geltend gemacht werden können. Es wird vor Beurkundung empfohlen, den Beratungsbedarf über einen selbst gewählten Steuerberater und Anwalt abzudecken. Sofern Aussagen zur möglichen Wertsteigerung des Vertragsgegenstands erfolgen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nur um unverbindliche Prognosen handeln kann und derartige Ausführungen nicht als Zusicherung verstanden werden können. Gleiches gilt für Aussagen zum Mietsteigerungspotential.

Die zur Maßentnahme nicht geeigneten Grundrisse haben nur mustergültigen Charakter, für deren Richtigkeit im Rahmen dieses Exposé keine Haftung übernommen werden kann, es wird auf den Kaufvertrag verwiesen. Das nicht maßstabsgetreu eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungsgrundrissen sind nur Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten, sofern nicht ausdrücklich im obligatorischen Vertragswerk genannt. Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit geprüft. Die Grundlagen bilden derzeitige Planungen, gesetzliche Vorschriften und einschlägige Erlasse. Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen oder Genehmigungsvoraussetzungen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Eine Haftung für Irrtümer jeglicher Art (wie z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten) wird im Rahmen der Verkaufsunterlagen ausgeschlossen. Die Vermittler sind nicht Vertragspartner, sondern rechtlich selbständig und unabhängig. Der zukünftige Vertragspartner (Verkäufer) haftet dem einzelnen Erwerber für Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge, allein maßgebend sind somit der beurkundete Kaufvertrag und die Teilungserklärung. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages verlieren sämtliche Angaben aus diesem Orientierungs-Exposés ihre Gültigkeit, Konkretisierungen haben ausschließlich im Vertragswerk zu erfolgen. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Nicht im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Erwerbsnebenkosten.