



# Exposé

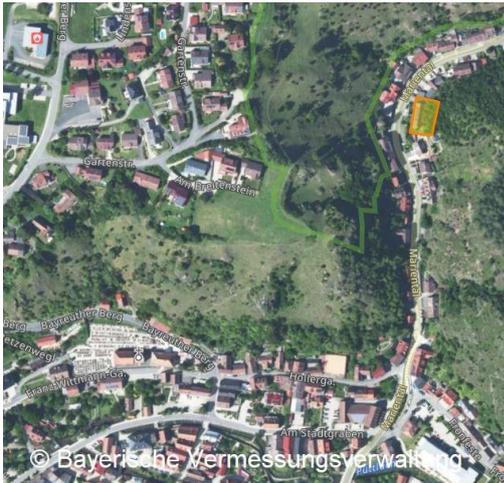
Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der  
Fränkischen Schweiz  
91278 Pottenstein, Mariental 28



Außenansicht

**Immobilien Freistaat Bayern**  
Regionalvertretung Oberfranken  
Schranne 3  
96049 Bamberg  
Allg. E-Mail: [poststelle.ba@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.ba@immobilien.bayern.de)  
[www.immobilien.bayern.de](http://www.immobilien.bayern.de)





Luftbild



Giebelseite Süd

## Kurzbeschreibung Verkaufsgegenstand

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Objektart:            | Freistehendes Einfamilienhaus   |
| Adresse:              | Mariental 28<br>91278 Pottenstein<br>Landkreis Bayreuth<br>Regierungsbezirk Oberfranken |
| Verkaufsfläche:       | 756 m <sup>2</sup>  |
| Derzeitige Nutzung:   | leerstehend   |
| Art der Ausschreibung | Kaufgebot   |

## Detailinformationen Verkaufsgegenstand

### Standort

Pottenstein liegt landschaftlich reizvoll gelegen in der touristisch beliebten Fränkischen Schweiz.

Die Gesamtgemeinde Pottenstein mit seinen 37 Gemeindeteilen hat etwa 5.200 Einwohner.

Die Immobilie befindet sich in einem Tal, dass von der Staatsstraße 2163 in Nord-Süd-Richtung durchzogen wird

### Verkehrsanbindung

Nach Osten auf die Autobahn A9 (Richtung Bayreuth/Hof/Berlin nach Norden sowie Nürnberg im Süden) sind es ca. 11 Kilometer.

In westlicher Richtung nach Forchheim über die Bundesstraße 470 sind es etwa 35 Kilometer.

## Grundstück und Grundbuchangaben

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Flurstück-Nr.:</b> | <b>1150/3</b>  |
| Objektart:            | Wohnbaugrundstück  |
| FIST.-Größe:          | 756 m <sup>2</sup>   |
| Beschreibung:         | Gebäude- und Freifläche  |
| Altlasten (FIST):     | keine bekannt  |
| Grundbuchangaben:     |  |
| Amtsgericht:          | Bayreuth   |
| Grundbuch von:        | Pottenstein, Blatt: 1246   |
| Gemarkung:            | Pottenstein  |
| Abteilung II:         | Zaunerrichtungs -,belassungs - und -unterhaltungsrecht zugunsten des Freistaates Bayern<br>(Beschränkte persönliche Dienstbarkeit) |
| Abteilung III:        | Grundschild (wird bei Erwerb gelöscht)   |

## Erschließung

Voll erschlossen

## Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Kein Bebauungsplan vorhanden.

## Gebäude und Außenanlagen

### **Gebäude** **Wohngebäude Baujahr ca. 1900**

Freistehendes Wohnhaus, genaues Baujahr ist unbekannt, wahrscheinlich Anfang des 20. Jhd, mit linksseitigem Anbau aus den 70ern (Garage), traufständig zur Straßenseite ausgerichtet. Das Wohngebäude ist nicht unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.

Gelegen an einer Durchgangsstraße durch ein tiefgeschnittenes Tal. Der Haselbrunnbach verläuft direkt vor dem Gebäude, den Eingang erreicht man über einen kleinen Steg.

Direkt hinter dem Gebäude steigt das Grundstück steil an und ist daher kaum nutzbar, rechts vom Gebäude befindet sich ein Gartenanteil.

Das Gebäude wurde ab 1926 für viele Jahrzehnte als Jugendherberge genutzt und in den letzten Jahren als Einfamilienhaus.

## **Aufteilung:**

### Erdgeschoss:

Von der mittig liegenden Eingangstür teilt ein Flur das Gebäude in zwei Bereiche. Am Ende des Flures liegen Toiletten und ein Bad. Aufgrund der früheren Nutzung als Jugendherberge gibt es noch Toilettenkabinen (eine davon mit WC), Das Bad verfügt über Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken, Belichtung erfolgt über ein Fenster aus Glasbausteinen.

Links vom Flur geht es in einen großen Raum. Dahinter liegen mehrere Funktions- und Abstellräume (Heizungsraum, Holzlager, Waschraum, Werkstatt) Von einem Raum geht es nach vorne zur überdachten Veranda, von der Waschküche gelangt man in die Garage, die über eine Arbeitsgrube verfügt. Der rechts vom Flur liegende Bereich wurde zuletzt zu Wohnzwecken genutzt, Dieser besteht aus drei kleinen (Durchgangs)Räumen (Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer) sowie einem angrenzenden (älteren) Bad. Die Wände in diesem Wohnbereich sind stark von Schimmel befallen und damit derzeit ohne Renovierung/Sanierung nicht nutzbar.

Dachgeschoss: über eine gewendelte Treppe erreicht man die obere Etage. Hier befanden sich einst die Schlafräume der früheren Jugendherberge. Insgesamt drei Räume, davon ein Durchgangszimmer. Der Spitzboden war bei Besichtigung nicht zugänglich und ist vermutlich ungedämmt.

### Heizungsanlage:

Es gibt einen Heizungskessel für Holz (1979), der über keinen Pufferspeicher verfügt und nicht mehr betrieben werden darf.

Die zuletzt genutzte Ölheizung (1985) muss in jedem Fall vom zuständigen Kaminkehrer überprüft werden, ob diese weiter betrieben werden kann und darf. Der Kamin weist deutliche Versottungsspuren auf.

Altlasten (Gebäude):            keine bekannt

### Energiedaten laut Energieausweis gemäß § 79 ff. GEG (vom 16. Okt. 2023)

Art Energieausweis:            Energiebedarfsausweis  
Energieeffizienzklasse:        H  
BJ im Energieausweis:        1900  
Energieträger:                  Heizöl  
E-Verbrauch/-Bedarf:        645,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig bis:    04.05.2035

## Verkauf gegen Gebot

Schriftliche Gebote werden bis zum **29. Juni 2025** erbeten. Bitte verwenden Sie das dem Exposé als Anlage beigefügte „Kaufpreisgebot“.

Eine Objektbesichtigung kann gerne nach telefonischer Vereinbarung erfolgen.

Ansprechpartner:

**Immobilien Freistaat Bayern**

Regionalvertretung Oberfranken

Schranne 3

96049 Bamberg

Allg. E-Mail: [poststelle.ba@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.ba@immobilien.bayern.de)

Frau / Herr Ralf Beringer

Tel: +49 (951) 301811 78

Fax: +49 (951) 301811 99

E-Mail: [Ralf.Beringer@immobilien.bayern.de](mailto:Ralf.Beringer@immobilien.bayern.de)

## Allgemeine Informationen der Immobilien Freistaat Bayern

Bitte geben Sie ein beziffertes schriftliches Gebot ohne Zusätze und Bedingungen ab. Hierfür kann auch das beigefügte Muster eines Gebotes verwendet werden.

Juristische Personen werden gebeten, ihrem Gebot einen aktuellen und vollständigen Registerauszug beizufügen.

Ihr Gebot richten Sie bitte, wenn möglich, in einem Ihrem Anschreiben gesondert beigefügten verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt - hier

### **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Fränkischen Schweiz 91278 Pottenstein, Mariental 28**

beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

**Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Oberfranken  
Schranne 3  
96049 Bamberg**

Die Immobilien Freistaat Bayern behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Immobilien Freistaat Bayern bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern nachzuverhandeln, der Immobilien Freistaat Bayern steht es frei, auf eine Bereitschaft zur Gebotserhöhung einzugehen und kann von einer Berücksichtigung bei Nachverhandlungen absehen. Weiterhin behält sich die Immobilien Freistaat Bayern vor, auch nicht frist- und formgerechte Gebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe bezifferter Kaufgebote. Hieraus, insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Geboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Immobilien Freistaat Bayern abgeleitet werden.

Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen wurde nicht geprüft. Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgebend ist lediglich der abzuschließende Kaufvertrag. Das Grundstück wird verkauft wie es liegt und steht (Beschaffensvereinbarung).

Alle mit der Gebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (etwa Notar- und Grundbuchkosten, Gebühren, Steuern, Beteiligung von Grundstückssachverständigen sowie sonstige Abgaben) trägt der Käufer. Die Veräußerung des Objekts erfolgt direkt durch den Freistaat Bayern ohne Vermittlungsgebühr und ohne Einschaltung eines Maklers. Insbesondere stellt die Versendung des Exposés keinen Maklerauftrag dar. Sollte der Verkauf aufgrund der Eigeninitiative eines Maklers erfolgen, ist seitens des Freistaats Bayern als Verkäufer daher keine Maklerprovision zu entrichten. Im Falle eines Verkaufs werden keine Auskünfte über den Erwerber erteilt.

Vom Verkäufer wird keine Gewähr übernommen, dass der Verkaufsgegenstand für den geplanten Verwendungszweck des Käufers geeignet ist.

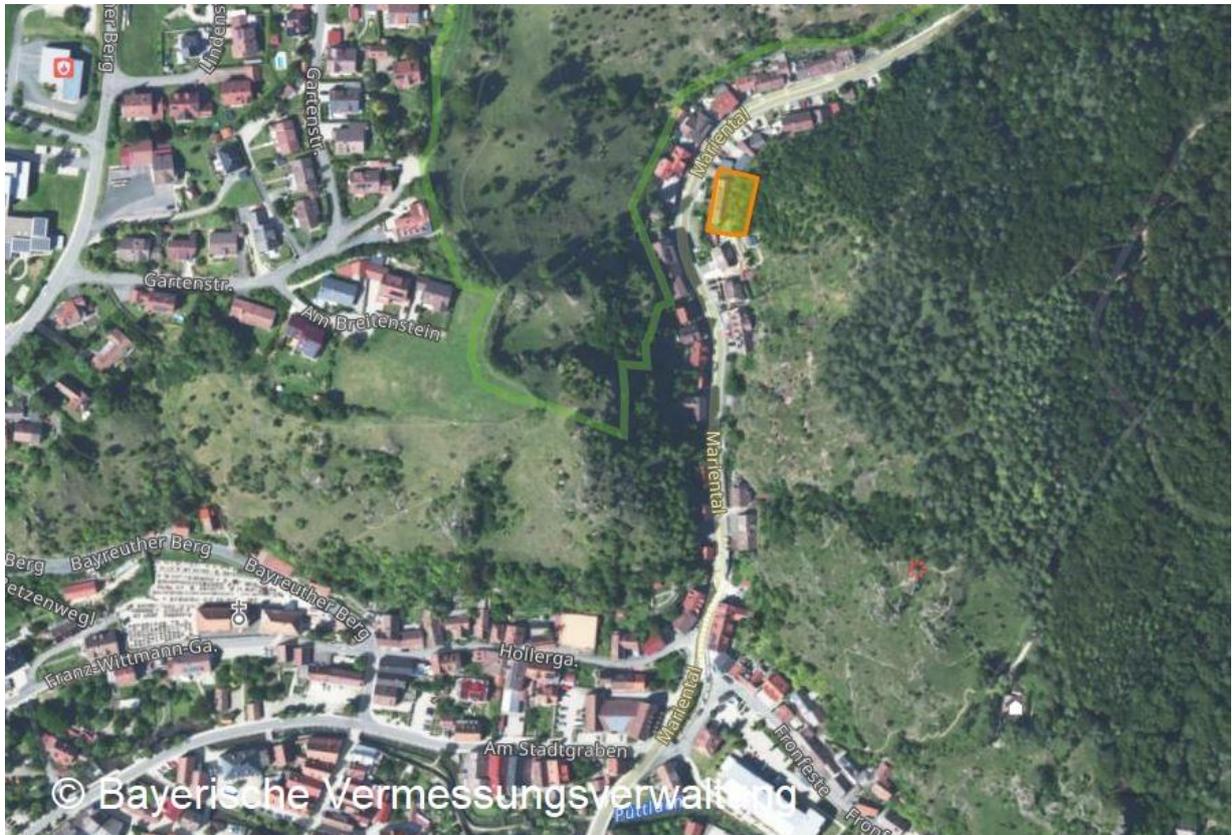
Objektbezogene Versicherungen (z. B. Brand- oder Haftpflichtversicherungen) bestehen für das Anwesen nicht und sind ggf. vom Erwerber abzuschließen.

Mit Abgabe eines Gebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser Allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein. Bitte geben Sie an, ob die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist (evtl. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung).

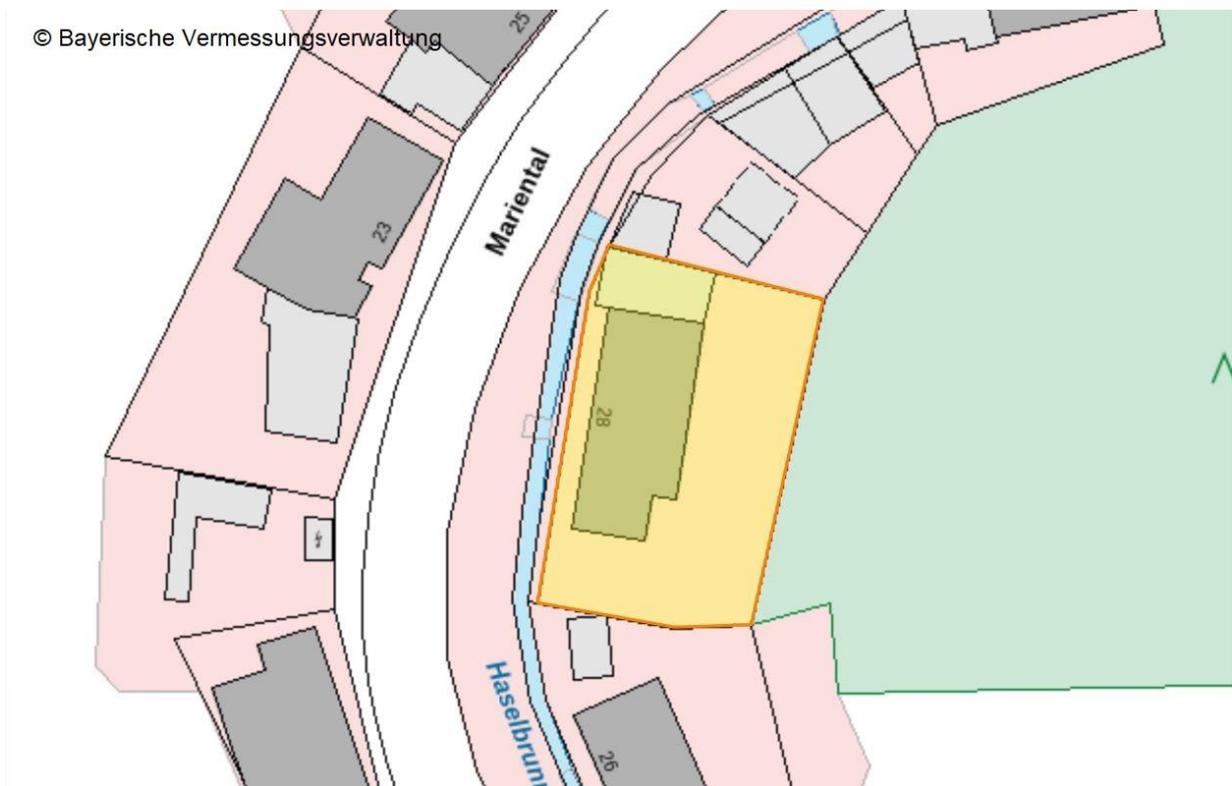
Der Immobilien Freistaat Bayern ist Datenschutz ein wichtiges Anliegen. Nachfolgend möchten wir Sie über die Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern gem. Art. 13 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) informieren.

1. Für die Datenerhebung verantwortlich ist:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Oberfranken, Schranne 3, 96049 Bamberg  
Tel.: +49 (951) 301811-81, Email: [poststelle.ba@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle.ba@immobilien.bayern.de)
  - Immobilien Freistaat Bayern - Zentrale, Lazarettstraße 67, 80636 München,  
Tel. +49 (89) 2190-2800, [poststelle@immobilien.bayern.de](mailto:poststelle@immobilien.bayern.de)
2. Unseren Datenschutzbeauftragten können Sie unter folgenden Kontaktdaten erreichen:
  - Immobilien Freistaat Bayern - Behördlicher Datenschutzbeauftragter,  
Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg  
Tel. +49 (911) 760801-21, E-Mail: [datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de](mailto:datenschutzbeauftragter@immobilien.bayern.de)
3. Datenschutzhinweis: [www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html](http://www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html)

Anlagen:



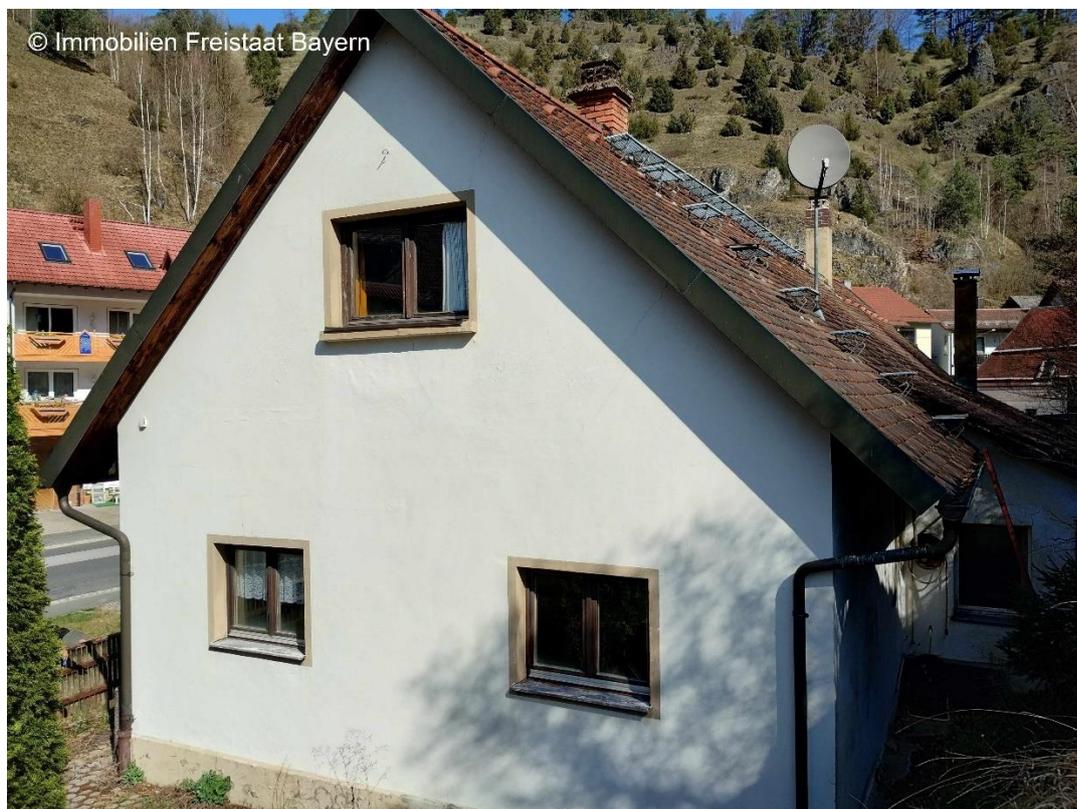
Anlage Luftbild



Anlage Lageplan



Außenansicht Straßenseite



Ansicht Süd



Bad mit Wanne und Dusche



Treppe ins Obergeschoss



Dachgeschoss linker Bereich mit Durchgang zum hinteren Zimmer



Dachgeschoss links, hinteres Zimmer



Dachgeschoss rechter Bereich



Heizungsanlage



Schimmelbefall an der Wand im Wohnbereich im Erdgeschoss



Garten / Außenbereich

**Gebot Exposé - Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Fränkischen Schweiz**

Bitte senden Sie Ihr Gebot in einem verschlossenen Umschlag an die Immobilien Freistaat Bayern - Regionalvertretung Oberfranken, Schranne 3, 96049 Bamberg zurück.

**Bitte schreiben Sie außen auf den Umschlag gut sichtbar nachfolgenden Text:**

**Gebot Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Fränkischen Schweiz  
91278 Pottenstein, Mariental 28**

Gebot Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Fränkischen Schweiz, 91278 Pottenstein, Mariental 28

Immobilien Freistaat Bayern  
Regionalvertretung Oberfranken  
Schranne 3  
96049 Bamberg

**Kaufpreisgebot**

für die Liegenschaft des Freistaates Bayern:

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Fränkischen Schweiz  
91278 Pottenstein, Mariental 28**

Mein / Unser Gebot beträgt:

\_\_\_\_\_ €

Ich / Wir bestätige/n hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen der Immobilien Freistaat Bayern Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

Mir /uns ist bekannt, dass ggf. ein Nachgebotsverfahren unter den Bestbieteren durchgeführt werden kann, jedoch kein Anspruch auf eine Aufforderung zur Abgabe eines Nachgebotes besteht.

Die Informationen zur Datenverarbeitung bei der Immobilien Freistaat Bayern habe ich erhalten und zur Kenntnis genommen

.....  
Name, Vorname, ggf. Firma

.....  
Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

.....  
Telefonnummer, E-Mail-Adresse

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift

.....  
ggf. weitere Unterschrift