



BGV GMBH & CO. KG



MEHRFAMILIENHAUS

BAYREUTH
FESTSPIELHÜGEL

KNAPPERTSBUSCHSTRASSE 4A



INHALT

OBJEKT BESCHREIBUNG	2
LAGE	4
ECKDATEN	6
AUBENANLAGEN	7
GRUNDRISS	10
STOCKWERKE	12
WOHNUNGEN	16
AUF EINEN BLICK	21

OBJEKTBESCHREIBUNG

Mehrfamilienhaus

Das exklusive Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in bester Lage von Bayreuth. Die bevorzugte Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre, die Nähe zum Festspielhaus und -park sowie die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus. In unmittelbarer Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Das Mehrfamilienhaus besticht durch moderne Ästhetik und eine harmonische Integration in die Umgebung. Die Fassade ist zeitlos gestaltet und verbindet klassische Elemente mit modernen Akzenten. Große Fensterflächen von Boden bis Decke sorgen für lichtdurchflutete Räume, bieten einen herrlichen Blick auf die Umgebung und schaffen eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Es verfügt über drei exklusive Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung. Jede Einheit ist großzügig gestaltet und bietet individuellen Wohnkomfort. Die Grundrisse sind durchdacht konzipiert und ermöglichen eine flexible Nutzung der Räume. Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung und edle Fliesen schaffen eine luxuriöse Wohnatmosphäre. Die großen Fensterfronten zu den Terrassen lassen viel Tageslicht herein, bieten einen atemberaubenden Ausblick und zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen der umliegenden Natur. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, der bequem erreichbar ist.

Außerdem erfüllt es hohe Energiestandards und setzt auf nachhaltige Technologien. Eine effiziente Wärmedämmung, moderne Heizsysteme und energieeffiziente Fenster tragen zu niedrigen Energiekosten und einem umweltbewussten Wohnen bei.

Fazit:

Dieses exklusive Mehrfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und großen Fenstern in bester Lage von Bayreuth bietet anspruchsvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Die durchdachte Architektur, hochwertige Materialien, und die erstklassige Lage machen diese Immobilie zu einer begehrten Wohnadresse mit einem besonders lichtdurchfluteten Ambiente.

FORDERN SIE DIE AUSFÜHRLICHEN
UNTERLAGEN BEI UNS AN ODER VER-
EINBAREN SIE AM BESTEN GLEICH EINEN
BERATUNGSTERMIN MIT HERRN LANG
(LANG + SCHWENK IMMOBILIEN).



LAGE

95445 Bayreuth – Grüner Hügel

Das Mehrparteienhaus liegt im Stadtteil Grüner Hügel / Gartenstadt. Dieser Stadtteil von Bayreuth befindet sich an der Westflanke des Grünen Hügels direkt neben dem Festspielhaus inkl. Parkanlage. Somit ist sowohl die Innenstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur, wie auch die Universität leicht erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

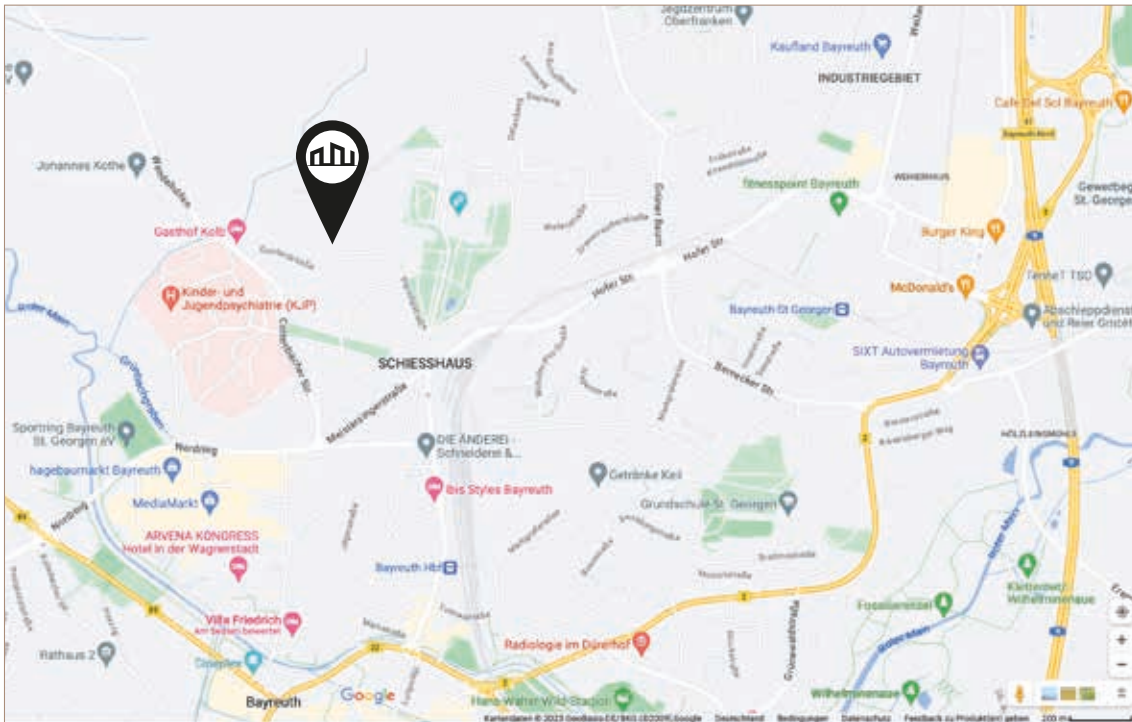
Mit rund 74.000 Einwohnern weist die Stadt Bayreuth eine zentrale Standortlage auf. Sie liegt auf halbem Weg zwischen München und Berlin, Nürnberg und Leipzig, Frankfurt und Prag.

Als größte Stadt Oberfrankens bietet Bayreuth durch ihre hervorragende Infrastruktur rund 60.000 Arbeitsplätze.

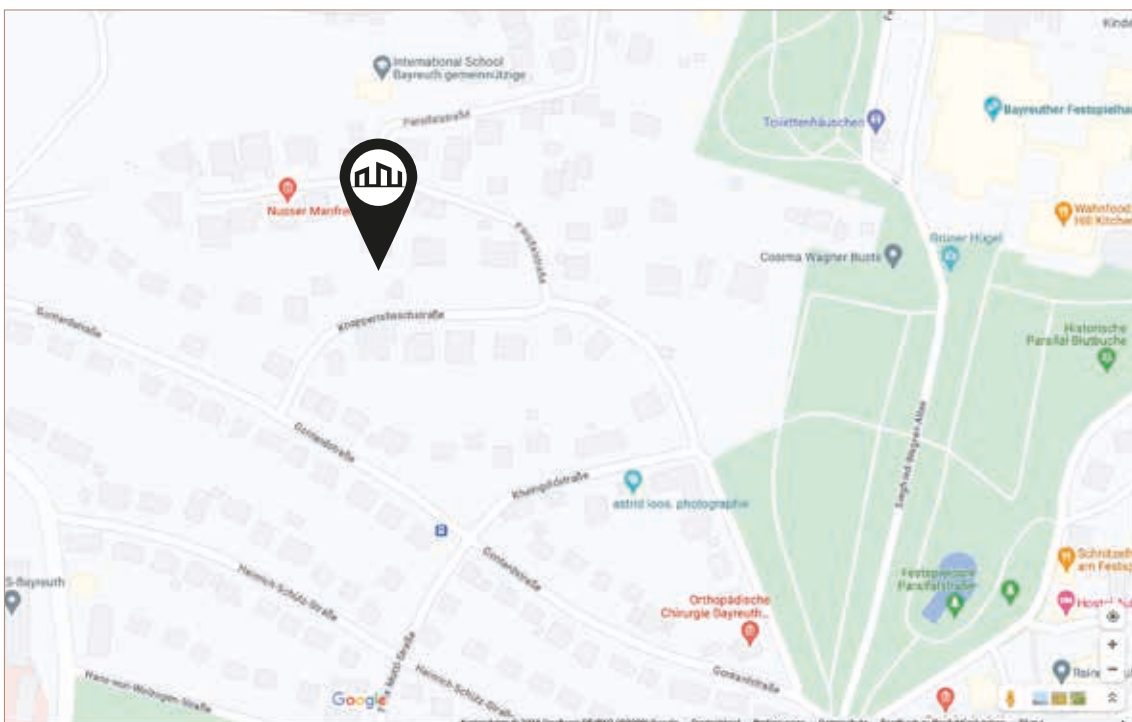
Zudem ist die Stadt Kultur- und Universitätszentrum. Direkt am roten Main, dem südlichen der beiden Quellflüsse des Mains, zwischen dem Fichtelgebirge und der Fränkischen Schweiz bieten sich den Einwohnern zusätzlich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Natur.



MAKROANSICHT | Mehrparteienhaus



MIKROANSICHT | Mehrparteienhaus



ECKDATEN

Objektart	Mehrparteienhaus
Baujahr	2024
Lageart	allgemeines Wohngebiet
Terrasse	ja
Etagenzahl	2
Stellplatztyp	Tiefgaragen, Stellplätze
Garagenanzahl	1 pro Wohnung
Barrierefrei	barrierereduziert
Zustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	gehoben
Energieausweis	KfW 55 Standard
Heizung	Fußbodenheizung, Zentralheizung, elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
Befuerung/Energieträger	Luft-Wasser-Wärmepumpe

PROVISION

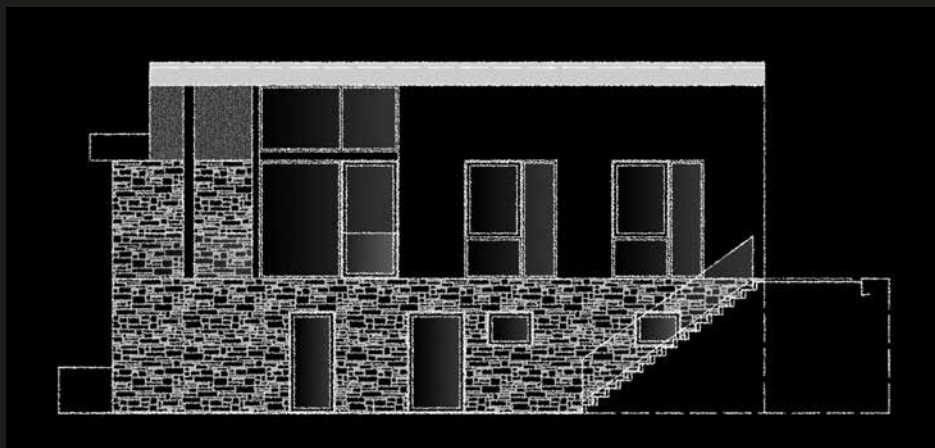
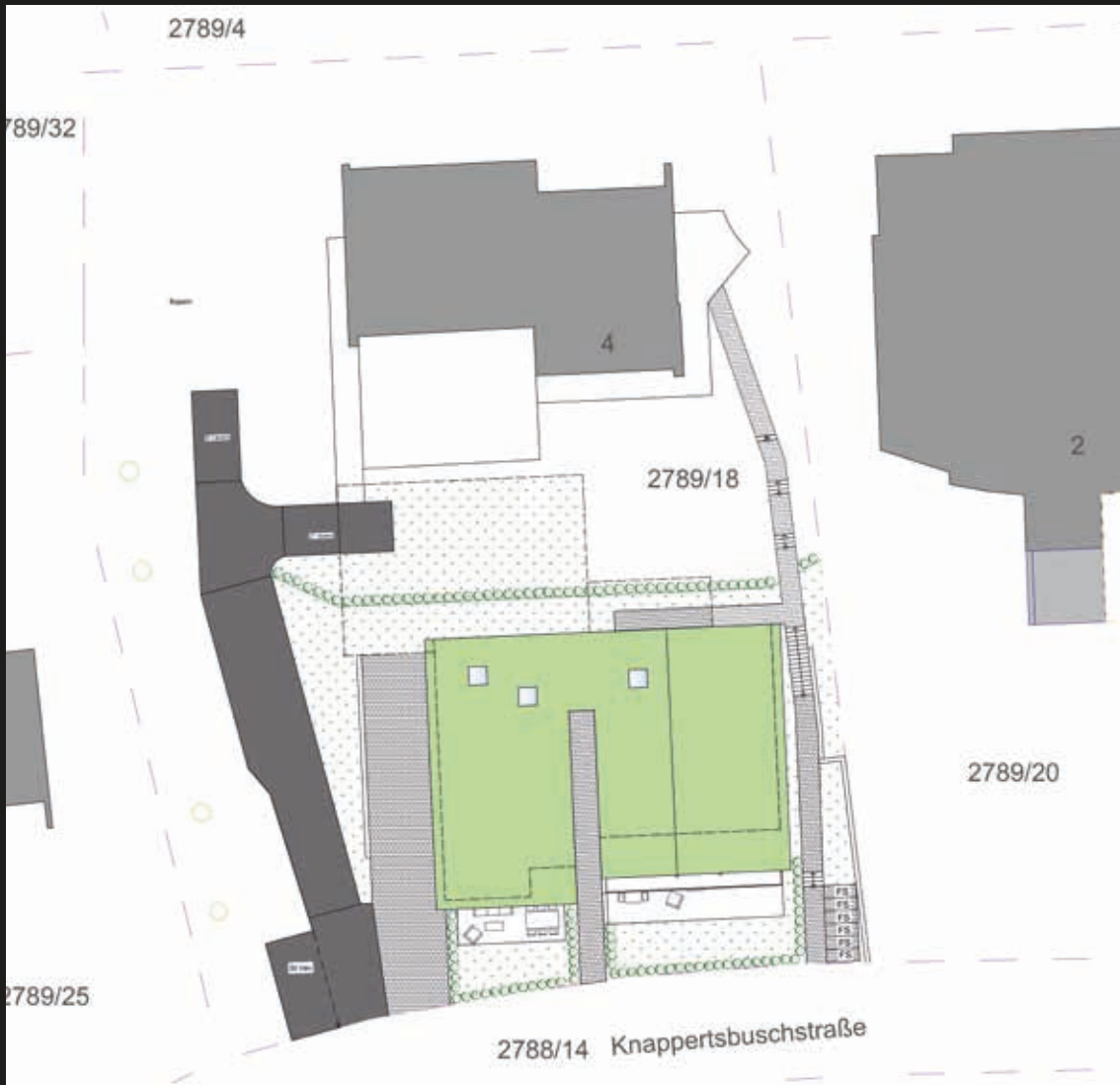
Keine zusätzliche
Käuferprovision

IHR ANSPRECHPARTNER

Siegfried Lang
Lang + Schwenk Immobilien
Erlanger Straße 24 · 95444 Bayreuth
Telefon: 0921 - 99 98 8 · Mobil: 0172 - 88 08 57 7
s.lang@schwenk-lang-immo.de



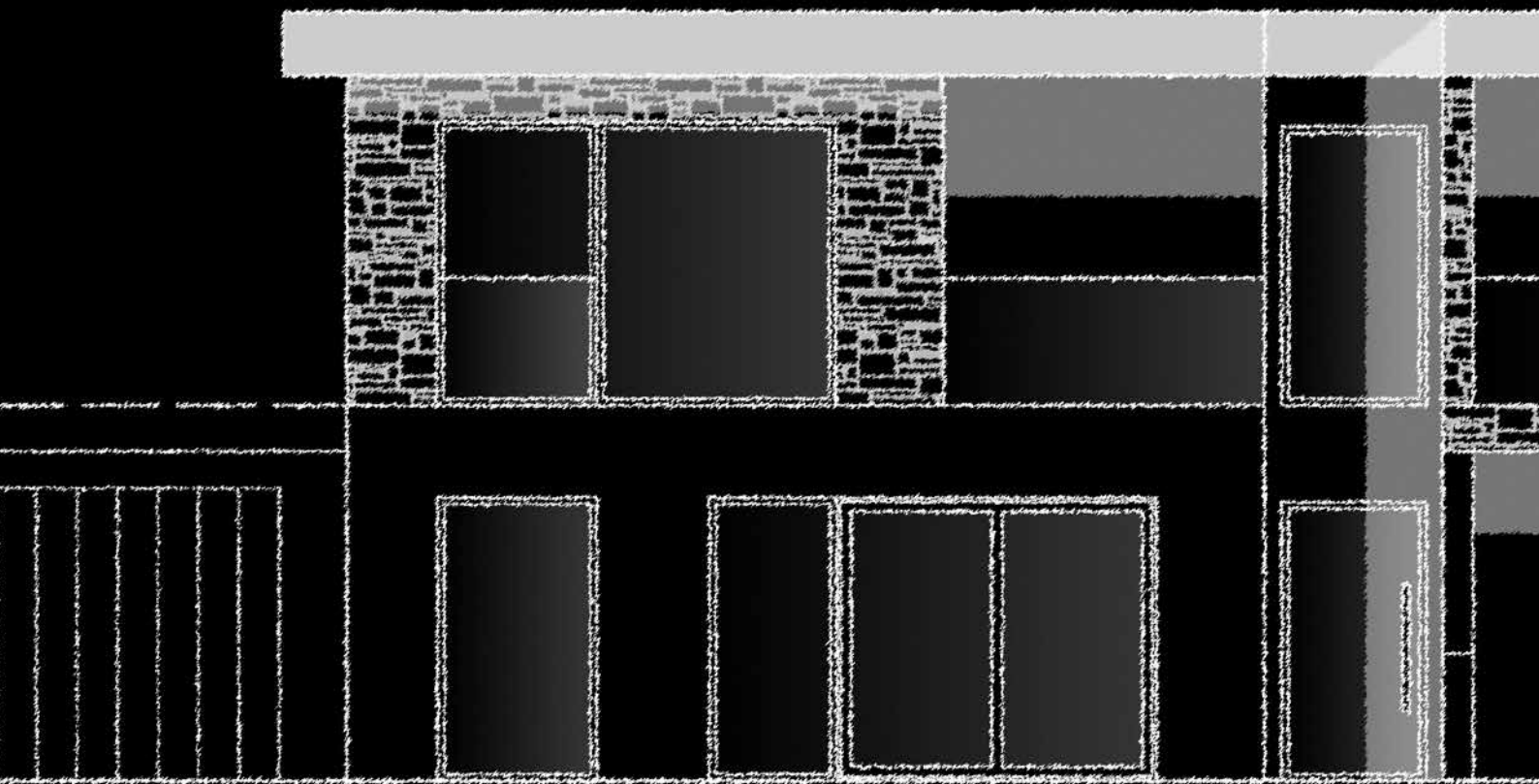
AUßENANLAGEN





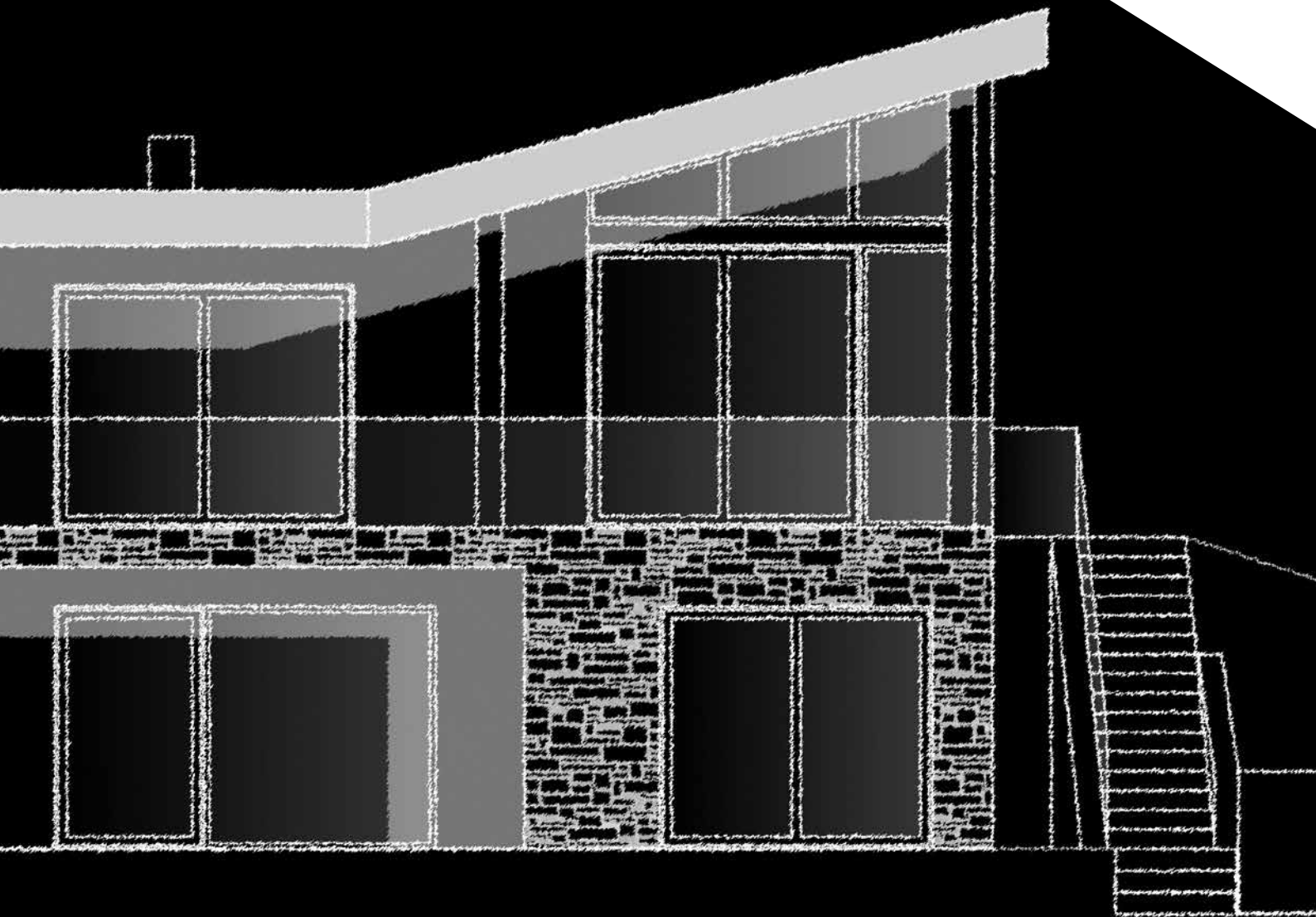
WEIL DER BESTE
ANKER DAS
ZUHAUSE IST!

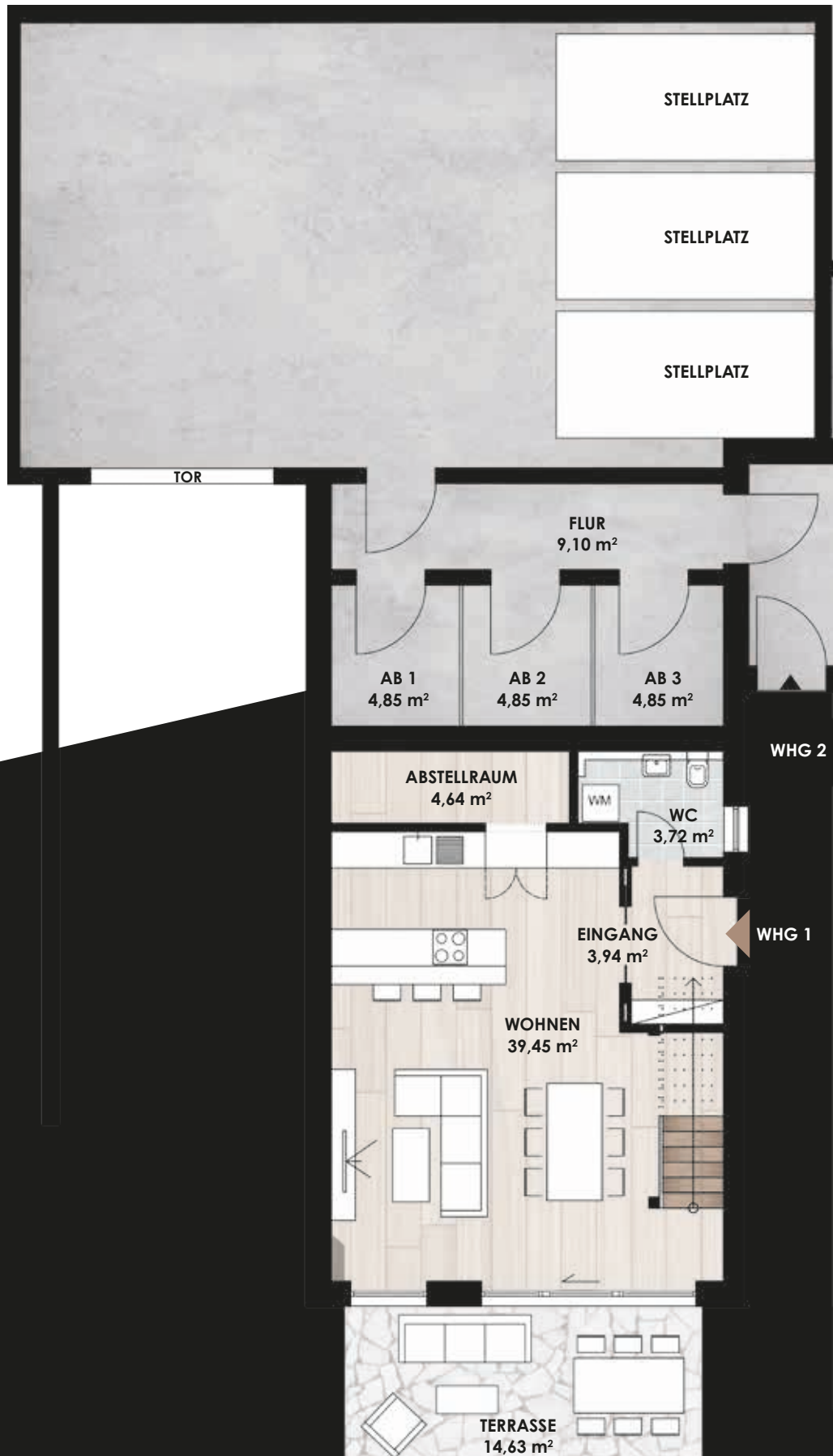




WOHN HAUS

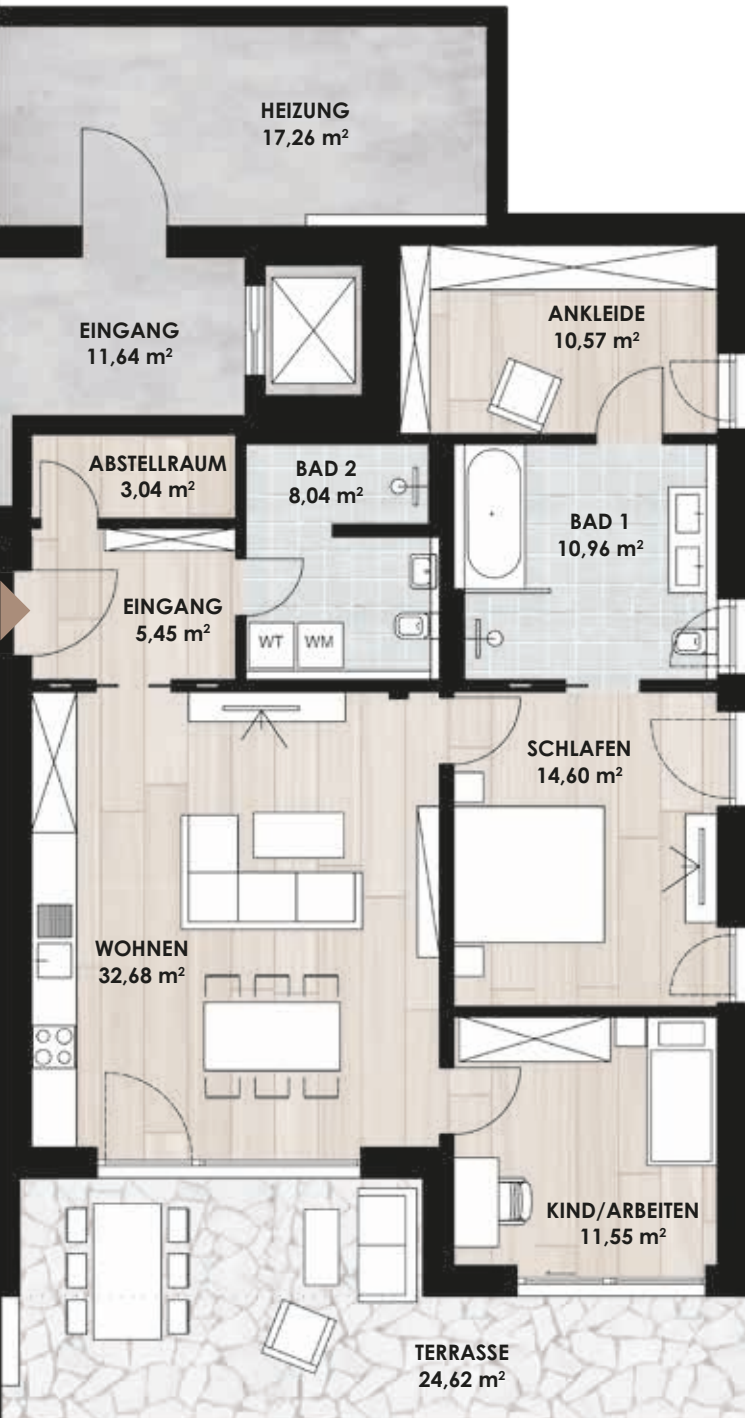
GRUNDRISSE





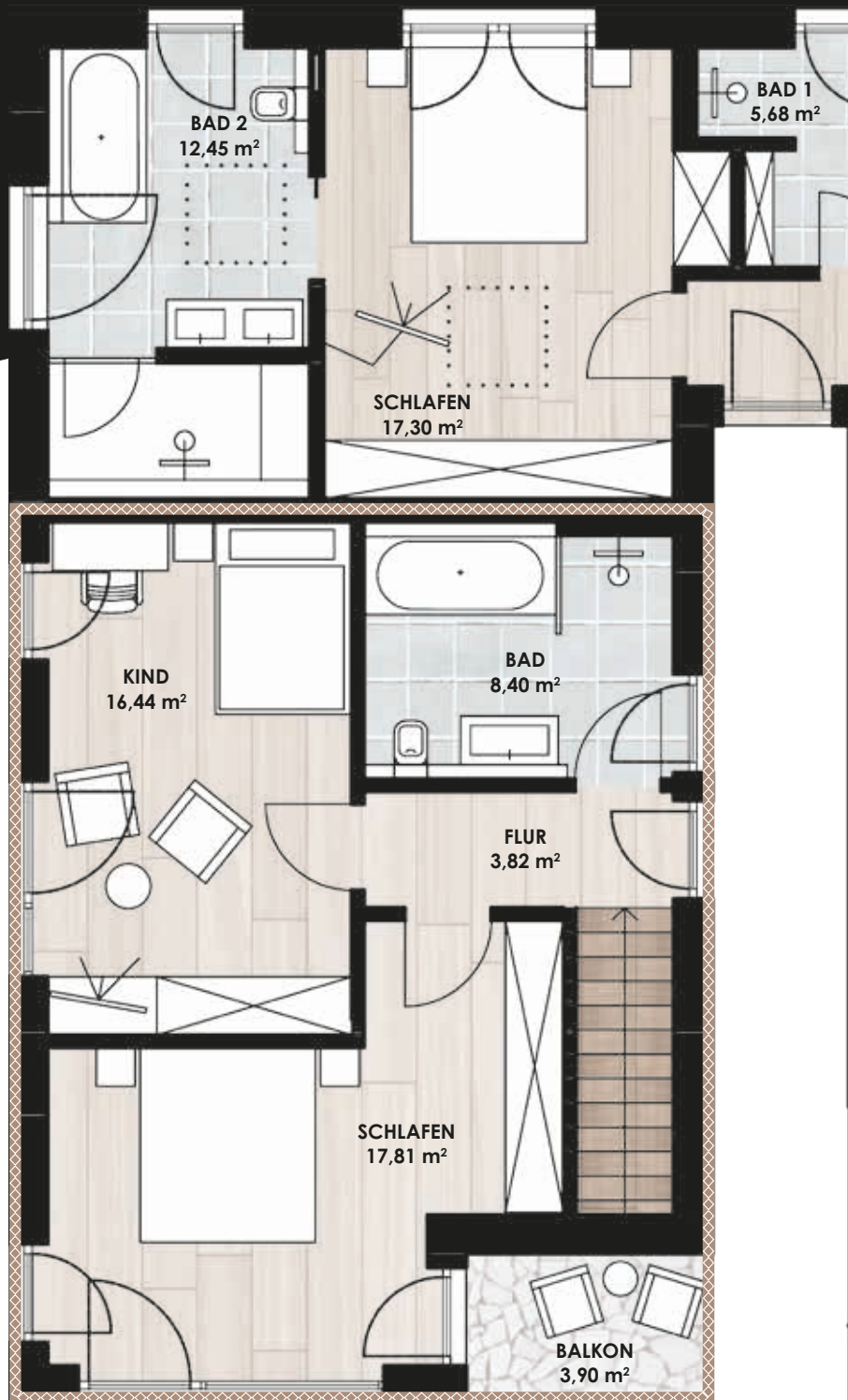
ERDGESCHOSS

GESAMT - 210,98 m²



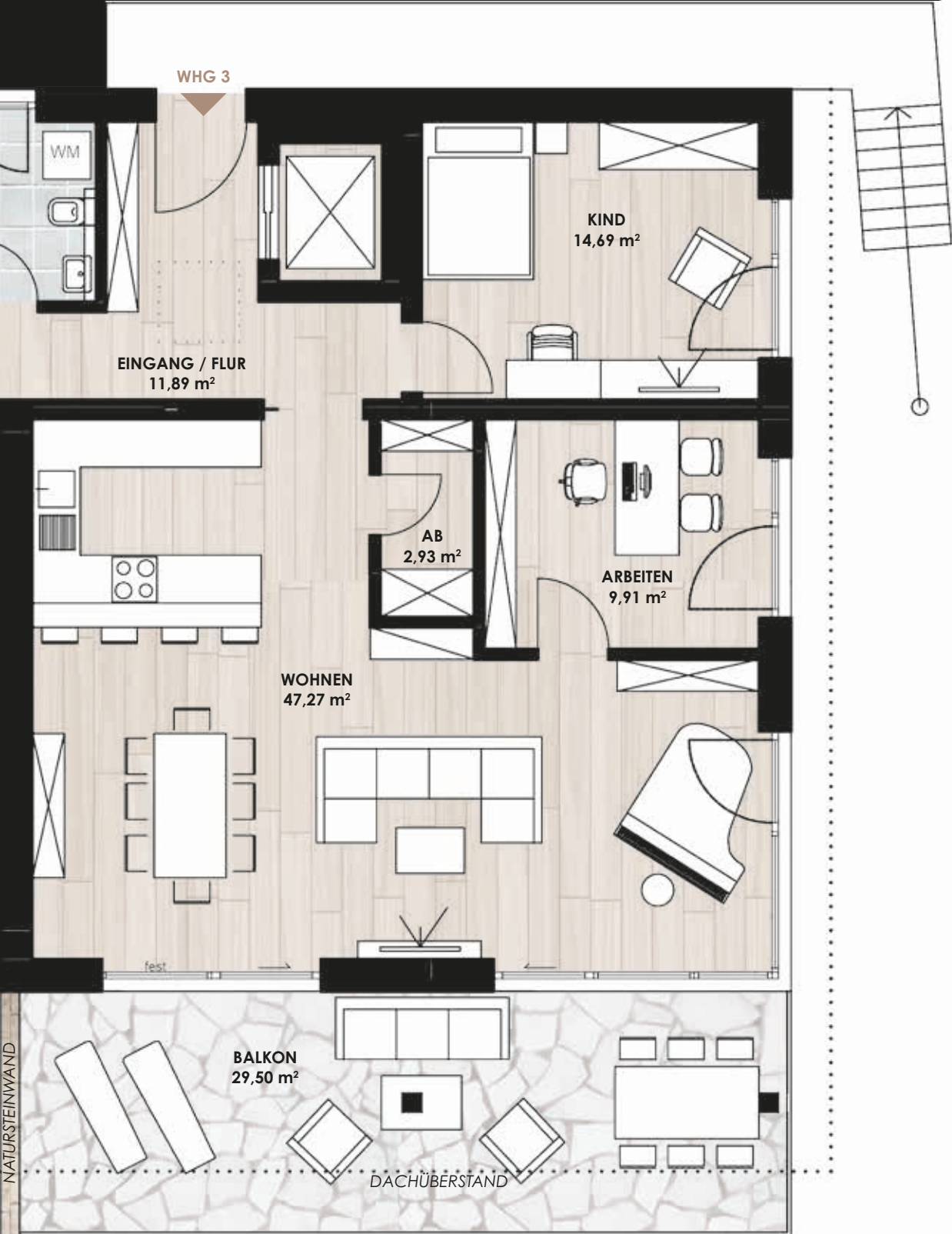
GEMEINSCHAFTSRÄUME

Eingang	11,64 m ²
Heizung	17,26 m ²
Flur	9,10 m ²
Abstellraum 1	4,85 m ²
Abstellraum 2	4,85 m ²
Abstellraum 3	4,85 m ²



OBERGESCHOSS

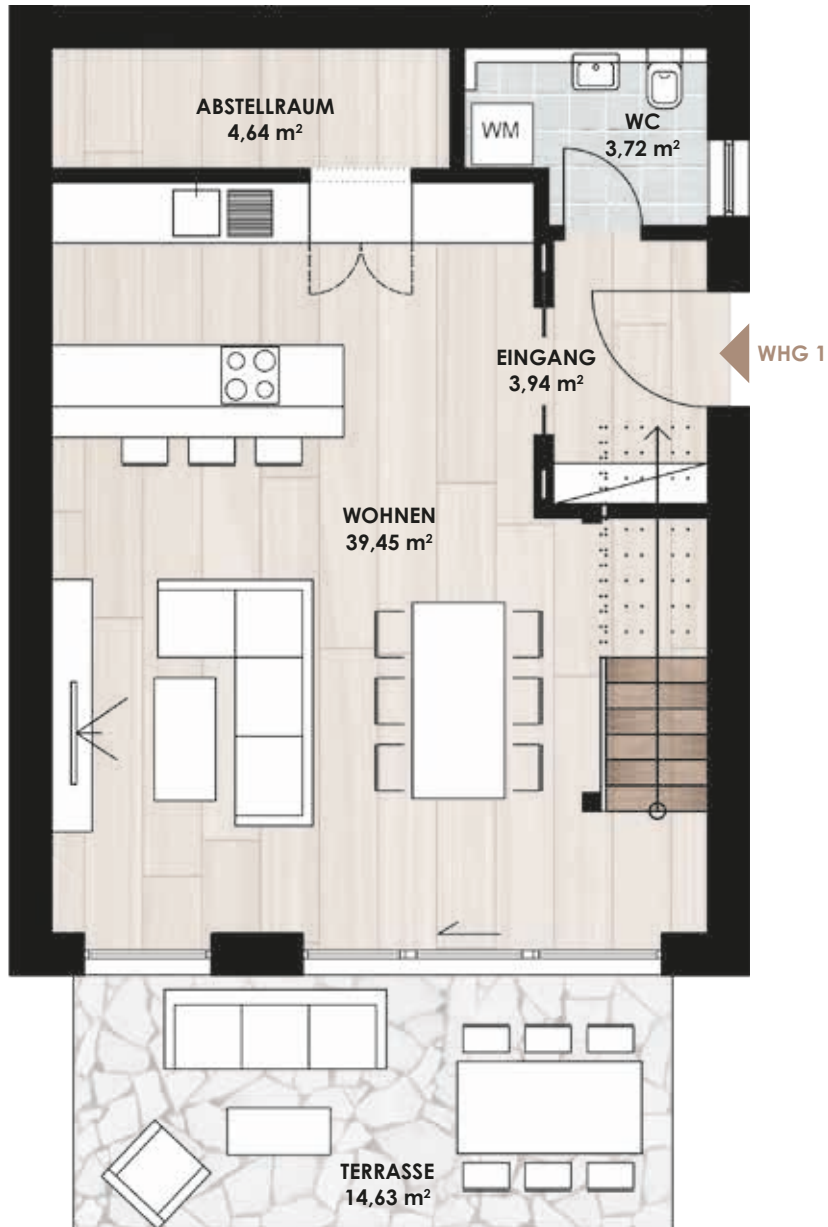
GESAMT - 185,25 m²



WOHNUNG 1

Wohnfläche: 103,82 m²

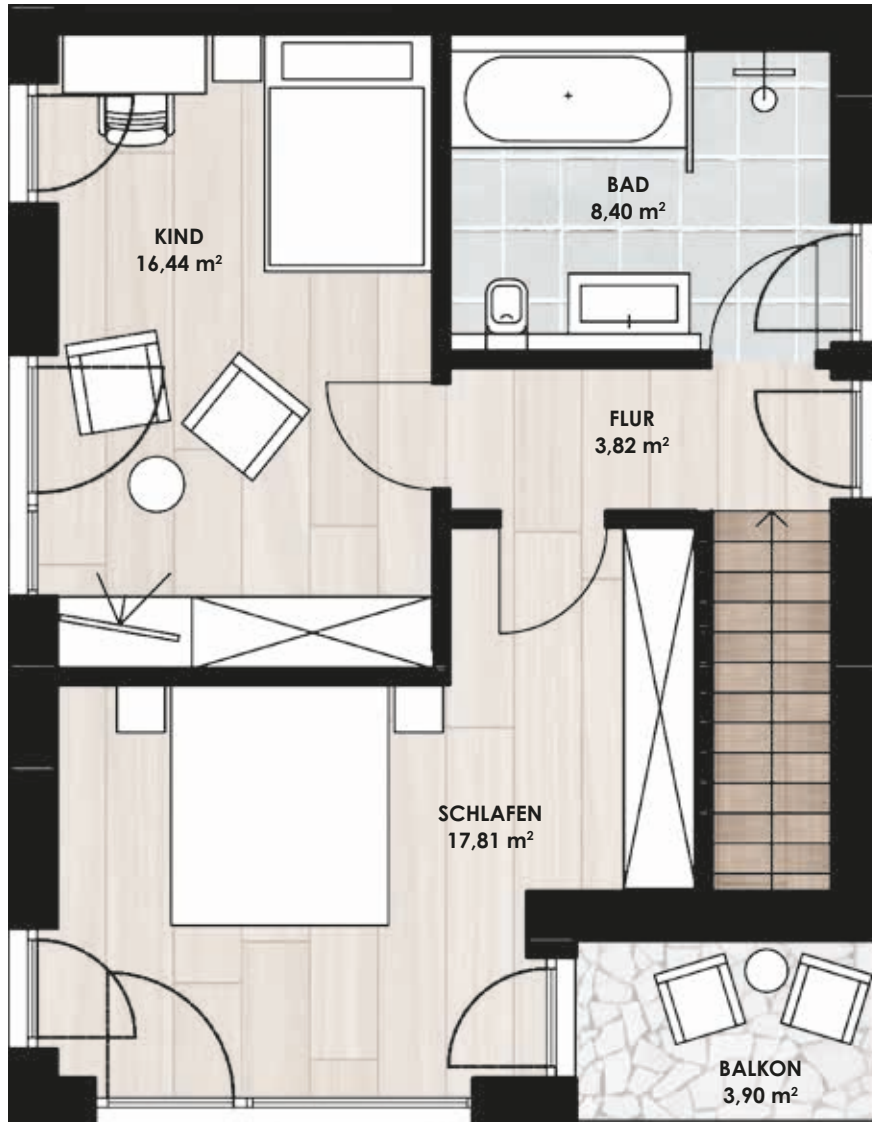
EG: 55,40 m² / OG: 48,42 m²



Eingang	3,94 m ²		
WC	3,72 m ²	Wohnen	39,45 m ²
Abstellraum	4,64 m ²	Terrasse	14,63 m ²

WOHNUNG 1

OG - 48,42 m²



Kind	16,44 m ²		
Bad	8,40 m ²	Schlafen	17,81 m ²
Flur	3,82 m ²	Balkon	3,90 m ²

WOHNUNG 2

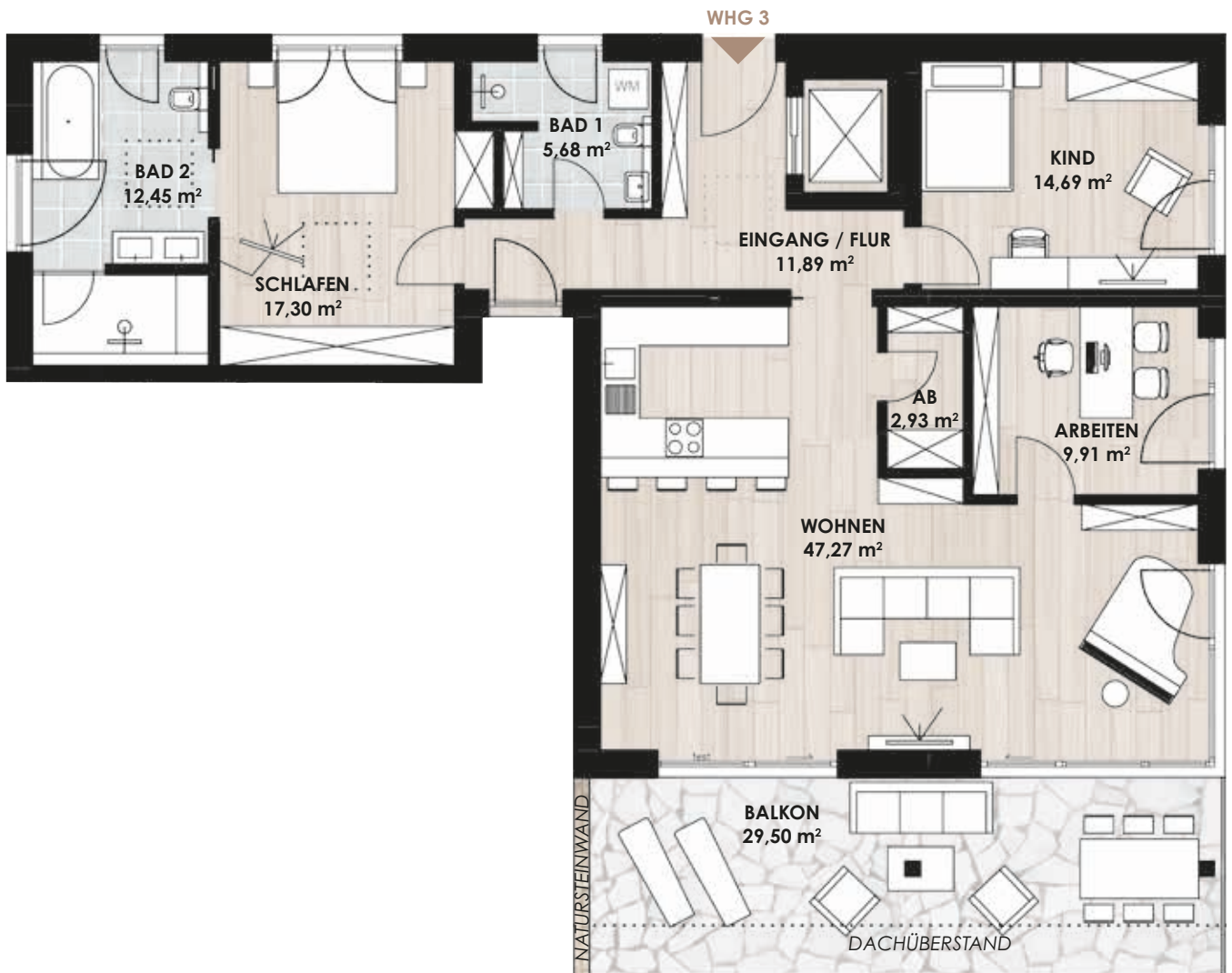
Wohnfläche: 103,03 m²



Eingang	5,45 m ²		
Bad 2	8,04 m ²	Bad 1	10,96 m ²
Abstellraum	3,04 m ²	Ankleide	10,57 m ²
Wohnen	32,68 m ²	Kind /Arbeiten	11,55 m ²
Schlafen	14,60 m ²	Terrasse	24,62 m ²

WOHNUNG 3

OG - 136,86 m²



Eingang/Flur	11,89 m ²		
Bad 1	5,68 m ²	Arbeiten	9,91 m ²
Schlafen	17,30 m ²	Abstellraum	2,93 m ²
Bad 2	12,45 m ²	Wohnen	47,27 m ²
Kind	14,69 m ²	Balkon	29,50 m ²

ZUHAUSE IST DER ORT, AN
DEM DAS HERZ WOHLT
- DER ALLERSCHÖNSTE
ORT AUF DER WELT!



AUF EINEN BLICK

- ✓ 3-FACH VERGLASTE BODENTIEFE KUNSTSTOFF-FENSTER MIT WÄRMESCHUTZ
- ✓ TIEFGARAGE UND FREISTELLPLÄTZE
- ✓ KFW 55 STANDARD
- ✓ PENTHOUSE MIT EIGENEM AUFZUG
- ✓ EIGENER GARTEN ODER GROßZÜGIGER BALKON
- ✓ FUßBODENHEIZUNG
- ✓ MODERNE SANITÄRAUSSTATTUNG
- ✓ AUßENLIEGENDE ROLLÄDEN
- ✓ HOCHWERTIGER PARKETT-FUßBODEN
- ✓ ZUSÄTZLICHER ABSTELLRAUM IM KELLER
- ✓ WÄRMEPUMPE

BAUHERR



BGV GMBH & CO. KG

BGV GmbH & Co. KG

Oswald-Merz-Straße 3 · 95444 Bayreuth
Telefon: 0921 - 99 09 30 - 10 · Telefax: 0921 - 99 09 30 - 30
info@bgv.immo · www.bgv.immo

VERTRIEB



Lang + Schwenk Immobilien

Erlanger Straße 24 · 95444 Bayreuth
Telefon: 0921 - 99 98 8 · Mobil: 0172 - 88 08 57 7
s.lang@schwenk-lang-immo.de

ARCHITEKT & BAULEITUNG



Architekturbüro Pensel

Am Feuerwehrhaus 5 · 95500 Heinersreuth
Telefon: 0921 - 46 00 70 8
architekturbuero.pensel@arcor.de
www.architekturbuero-pensel.de