



BGV GMBH & CO. KG



REIHENHAUS / DOPPELHAUS

**KIRSCHGARTEN**

**HUMMELTAL**

BAYREUTHER STRASSE 1



# INHALT

LAGE	<b>2</b>
<b>REIHENHAUS</b>	<b>6</b>
OBJEKTBSCHREIBUNG	<b>8</b>
ECKDATEN	<b>10</b>
AUßENANLAGEN	<b>11</b>
GRUNDRISSE	<b>12</b>
<b>DOPPELHAUS</b>	<b>20</b>
OBJEKTBSCHREIBUNG	<b>22</b>
ECKDATEN	<b>24</b>
AUßENANLAGEN	<b>25</b>
GRUNDRISSE	<b>26</b>
AUF EINEN BLICK	<b>33</b>

# LAGE

## 95503 Hummeltal

---

Die Gemeinde Hummeltal liegt etwa acht Kilometer südwestlich von Bayreuth in landschaftlich reizvoller Umgebung am nördlichen Rand der Fränkischen Schweiz.

**Verkehr:** Hummeltal ist seit dem 1. September 2022 werktags halbstündlich, an den Wochenenden im Stundentakt durch Regionalbusse mit Bayreuth verbunden. Eine Verkehrsanbindung besonderer Art stellt der Radweg dar, der zum größten Teil auf der ehemaligen Bahntrasse verläuft. Er wird von Erholungssuchenden, Sportlern, aber auch von Berufs- und Ausbildungspendlern genutzt und darf in seiner Bedeutung nicht unterschätzt werden.

**Bildung:** es gibt eine Kindertageseinrichtung, Grund- und Mittelschule

**Ärzte:** ein Allgemeinarzt, ein Zahnarzt

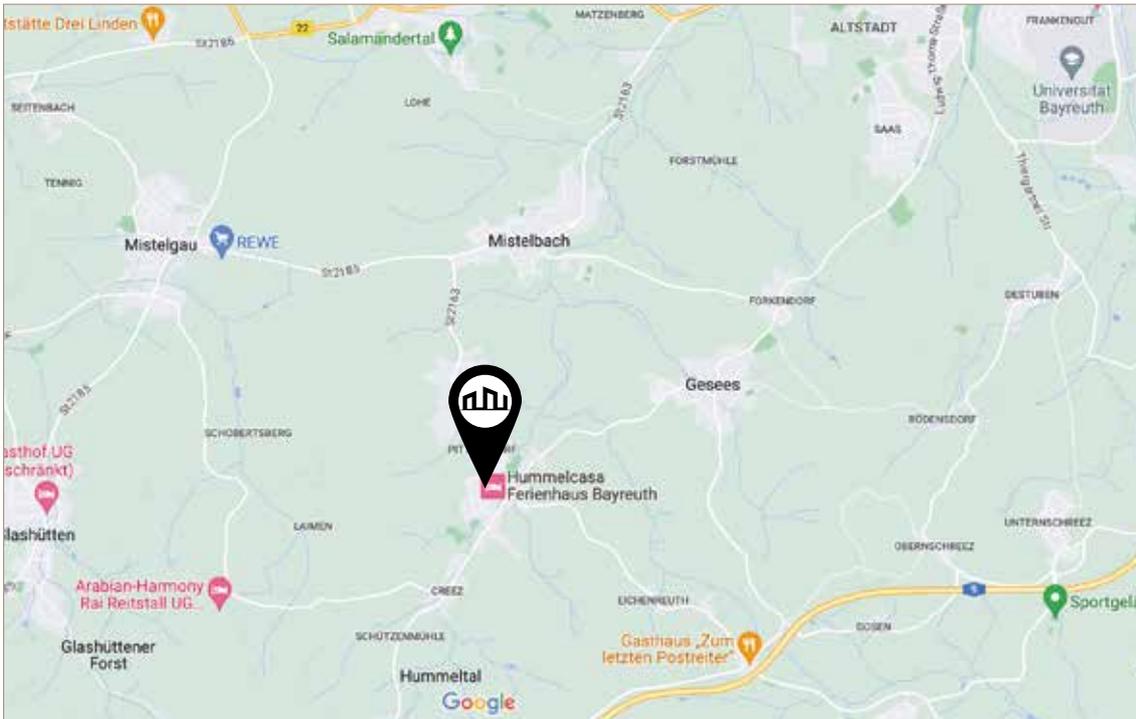
**Geschäfte:** 2 Friseure, Metzger, Pflanzcenter, Auto-Werkstadt und Handel

**Sport und Freizeit in Hummeltal:** Fußball, Tennis, Karate u.v.m, Kinder Spiel- und Bolzplätze in unmittelbarer Nähe

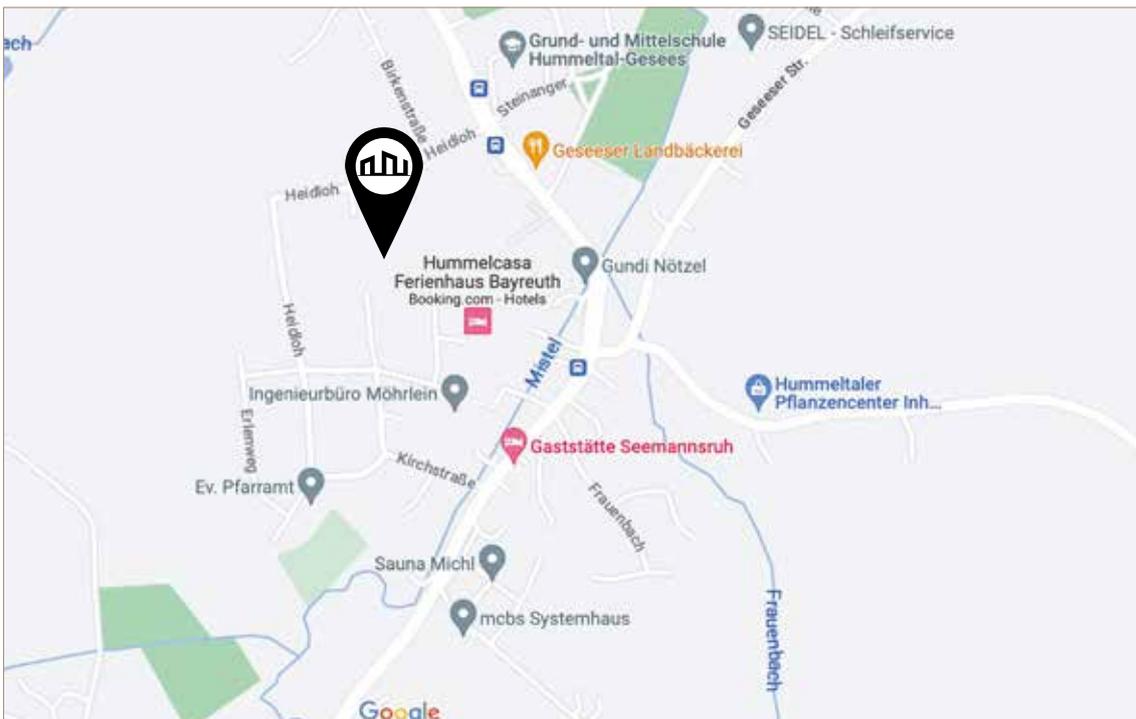
Die Wohnanlage liegt im Ortsteil Petten-dorf. Somit ist sowohl die Stadt Bayreuth mit einer hervorragenden Infrastruktur wie auch die Universität leicht erreichbar. Auch die Naherholungsgebiete, die Fränkische Schweiz, Therme Obersees u.v.m. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit rund 2.443 Einwohnern weist die Gemeinde Hummeltal eine zentrale Standortlage im Grünen auf.



# MAKROANSICHT | Wohnanlage



# MIKROANSICHT | Wohnanlage

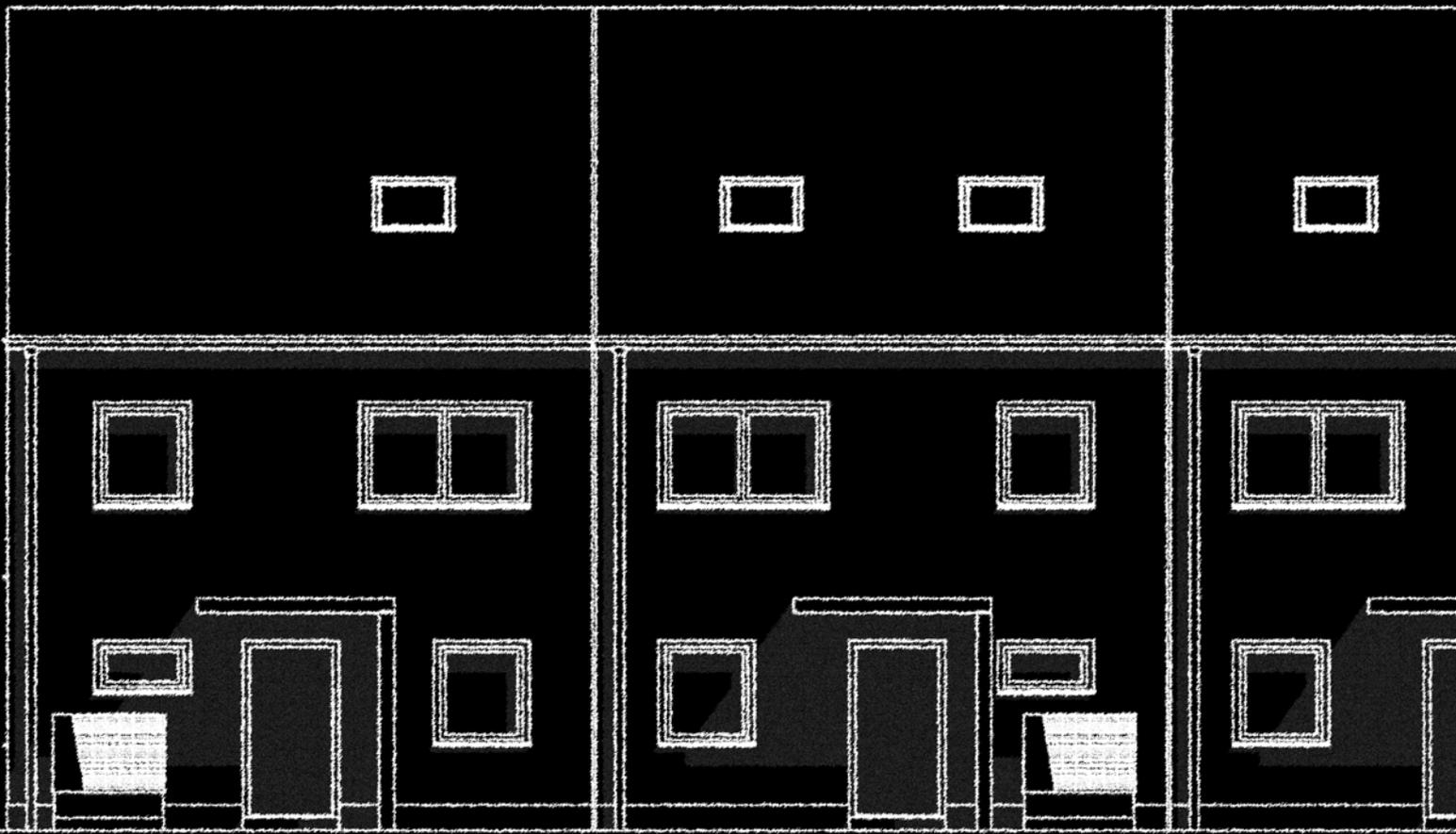


ZUHAUSE IST DA,  
WO MAN DEN  
BAUCH NICHT  
EINZIEHEN MUSS.



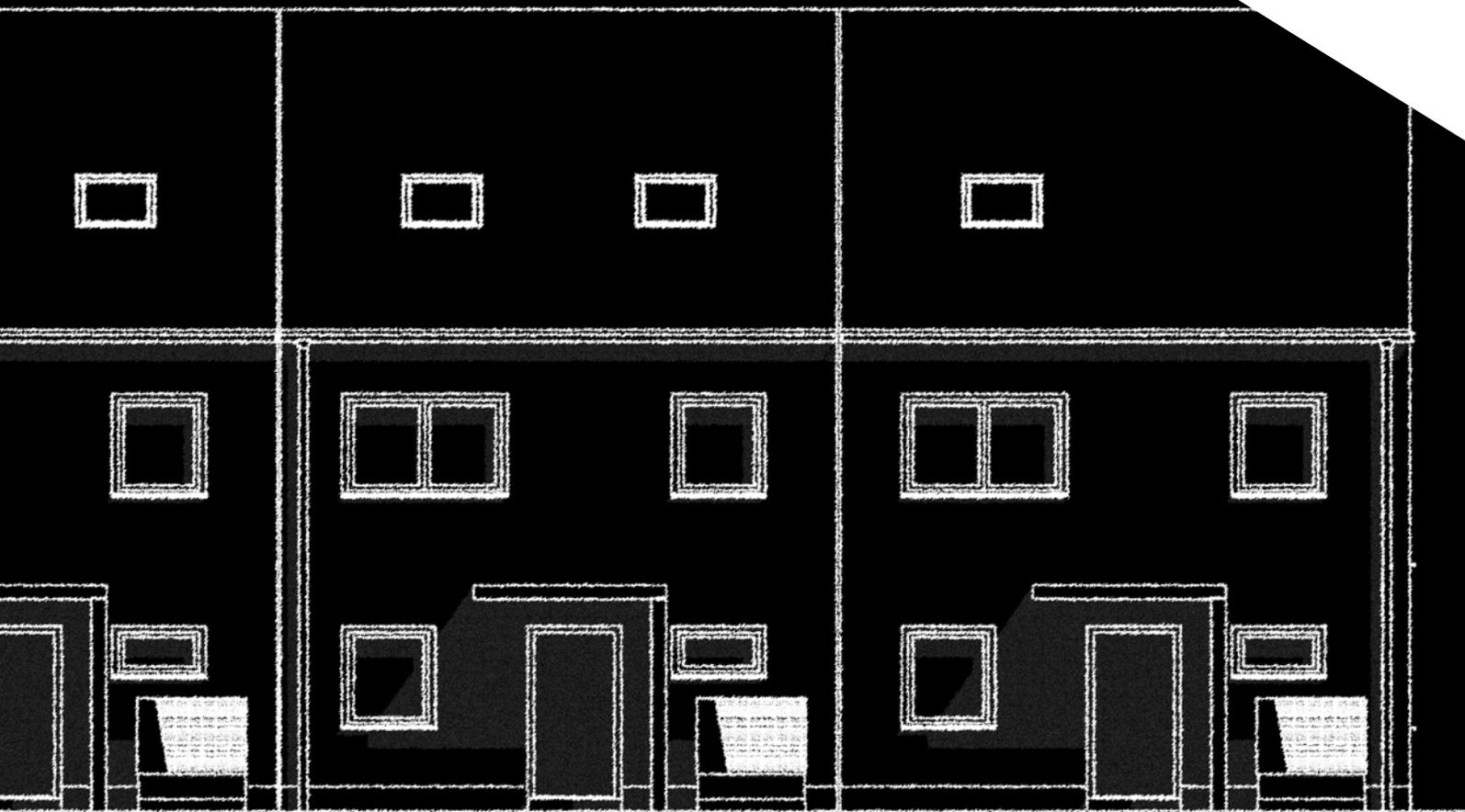
Image by gpointstudio on Freepik





# REIHEN HAUS

BESCHREIBUNG  
GRUNDRISS



# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Reihenhaus

---

**Unser modernes Reihenhauskonzept mit Satteldach, in energetisch, wertvoller massiver Bauweise überzeugt durch moderne Architektur mit klarer sich öffnender Raumgestaltung.**

Der offene Wohn- und Essbereich ist ein lichtdurchfluteter, zentraler Platz für ein harmonisches Familienleben. Das Homeoffice im EG bietet genügend Raum um entspannt von zu Hause zu arbeiten. Gäste-WC, Garderobe und Technik-HWR-Raum runden das EG in seiner Komplettheit ab.

Im OG findet sich auch die klare Grundrissgestaltung wieder. Durch die geraden Wände ohne Dachschrägen sind die Räume optimal nutzbar. Zwei Kinderzimmer identisch groß mit bodentiefen Fensterelementen und das Elternschlafzimmer laden zum Ruhen und Erholen ein.

Zusätzlich ist ein Abstellraum/Multiraum mit genügend Stauraum für flexible Einsatzmöglichkeiten vorhanden. Im Bad erwartet Sie eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, 2 Waschtische und natürlich ein WC.

Das DG kann zu einem großzügigem Studio mit Loft-Charakter ausgebaut werden. Die Kunststofffenster mit Dekorfarben außen runden das Gesamtbild stimmig ab.

Dank unserer fortschrittlichen Heiztechnik mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe profitieren Sie von einer effizienten und umweltfreundlichen Wärmeversorgung.

Treppe, Fliesen, Haustür, Raffstore und Sanitärobjekte bieten die Möglichkeit das Interieur flexibel nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Zusätzlich kann man auch, falls gewünscht, Eigenleistungen (wie Maler- oder Bodenbelagsarbeiten) einbringen.

Wie wir, steht auch unser Partner Büttner Massivhaus für Qualität, Regionalität und Zuverlässigkeit. Durch die enge Zusammenarbeit gewährleisten wir kurze Wege und eine schnelle Umsetzung des Bauvorhabens.

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



# ECKDATEN | REIHENHAUS

---

<b>Objektart</b>	Reihenhaus
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Lageart</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>Terrasse</b>	ja
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Stellplatztyp</b>	Carport, Stellplatz
<b>Stellplatzanzahl</b>	2 pro Haus (nach Wahl)
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Qualität der Ausstattung</b>	gehoben
<b>Energieausweis</b>	vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Befuerung/Energieträger</b>	erneuerbare Energie

## PROVISION

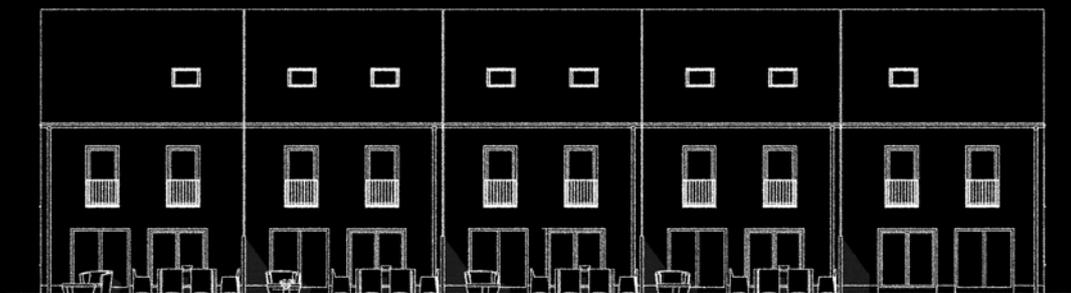
Keine zusätzliche  
Käuferprovision

## 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



# RH 1

EG 84,80 m<sup>2</sup>

# RH 2

EG 79,63 m<sup>2</sup>

# RH 3

EG 79,63 m<sup>2</sup>



<b>Diele</b>	4,69 m <sup>2</sup>	<b>Abstellraum</b>	2,20 m <sup>2</sup>
<b>TE / WA</b>	6,09 m <sup>2</sup>	<b>Wohnen</b>	48,90 m <sup>2</sup>
<b>Arbeiten</b>	8,05 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse 1/5</b>	37,30 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	2,44 m <sup>2</sup>	<b>Terrasse 2/3/4</b>	21,78 m <sup>2</sup>

**RH 3**

EG 79,63 m<sup>2</sup>

**RH 4**

EG 79,63 m<sup>2</sup>

**RH 5**

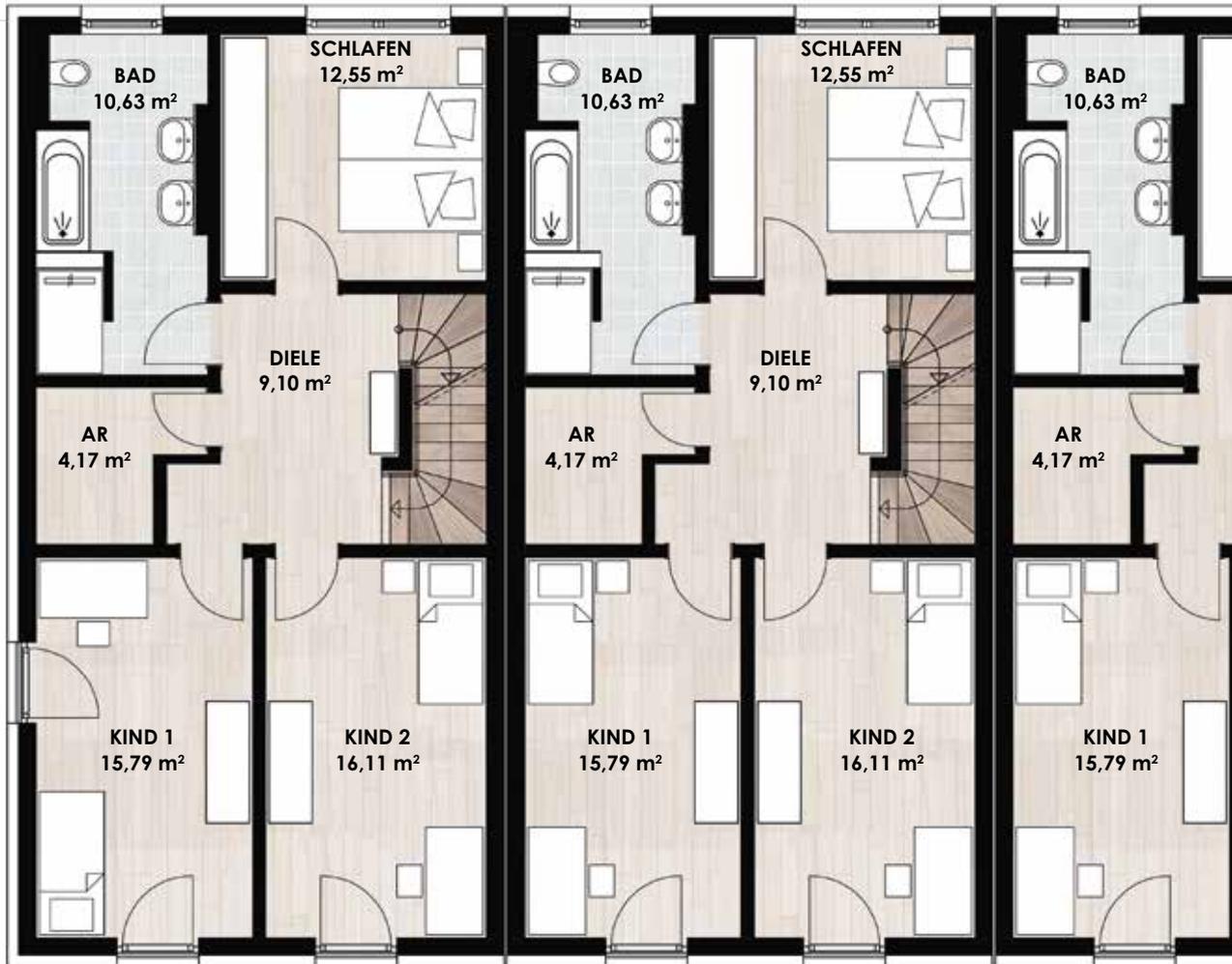
EG 84,80 m<sup>2</sup>



**RH 1**  
OG 68,35 m<sup>2</sup>

**RH 2**  
OG 68,35 m<sup>2</sup>

**RH 3**  
OG 68,35 m<sup>2</sup>



# RH 3

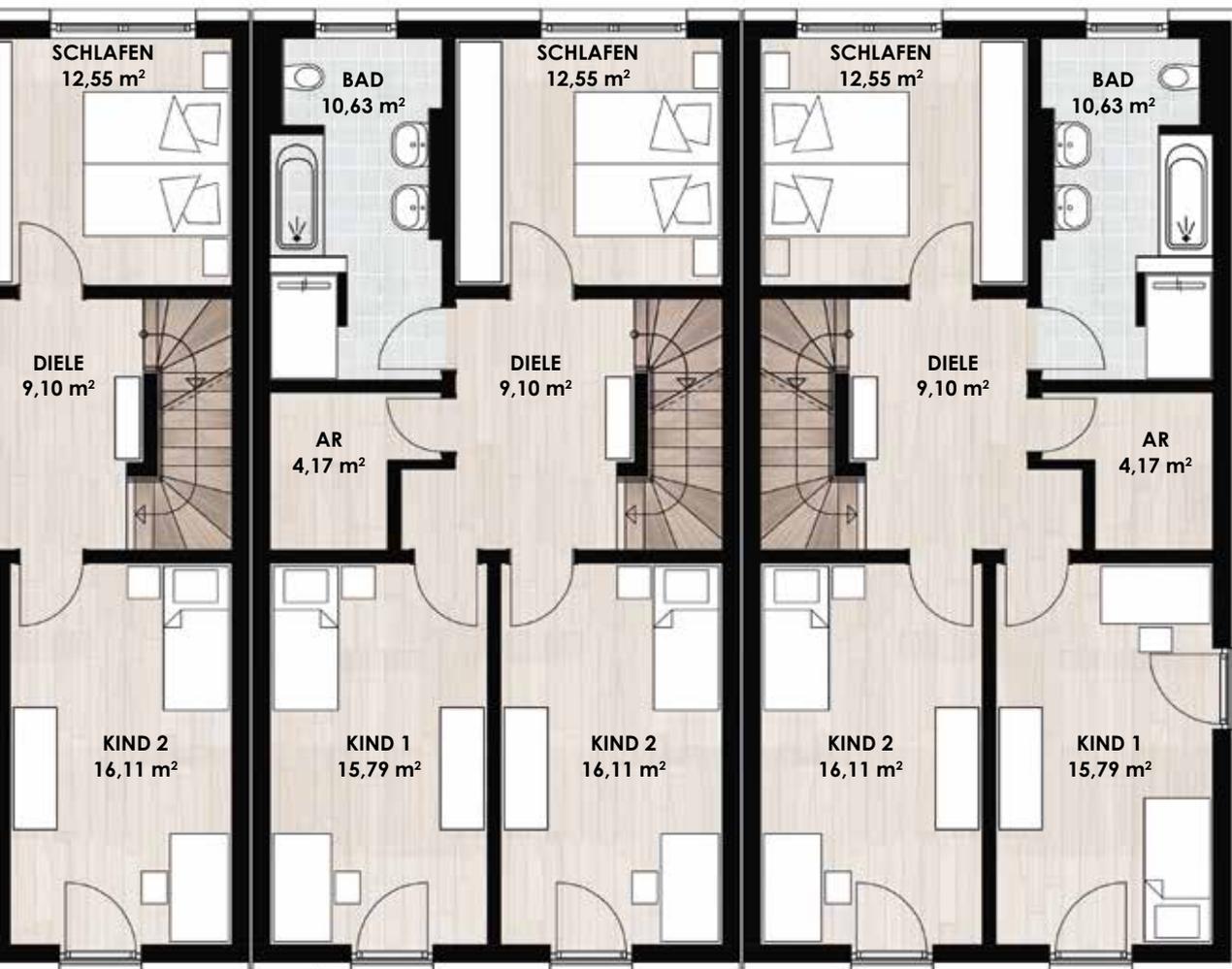
OG 68,35 m<sup>2</sup>

# RH 4

OG 68,35 m<sup>2</sup>

# RH 5

OG 68,35 m<sup>2</sup>



<b>Bad</b>	10,63 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	12,55 m <sup>2</sup>
<b>Diele</b>	9,10 m <sup>2</sup>

<b>Abstellraum</b>	4,17 m <sup>2</sup>
<b>Kind 1</b>	15,79 m <sup>2</sup>
<b>Kind 2</b>	16,11 m <sup>2</sup>

# RH 1

DG 38,99 m<sup>2</sup>

# RH 2

DG 38,99 m<sup>2</sup>

# RH 3

DG 38,99 m<sup>2</sup>



<b>Studio</b>	38,99 m <sup>2</sup>
(Nettogrundfläche)	74,08 m <sup>2</sup>

**RH 3**

38,99 m<sup>2</sup>

**RH 4**

DG 38,99 m<sup>2</sup>

**RH 5**

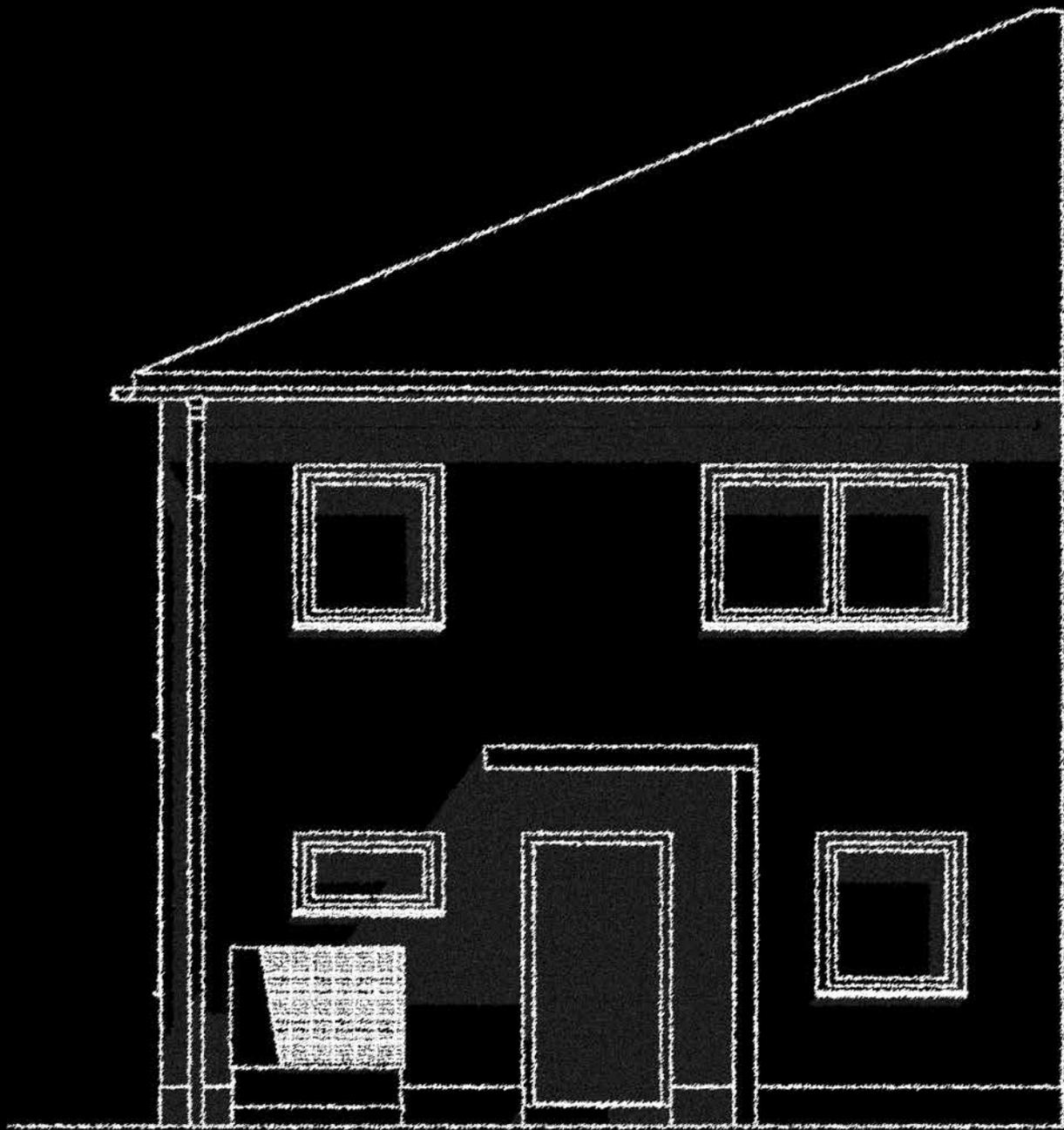
DG 38,99 m<sup>2</sup>





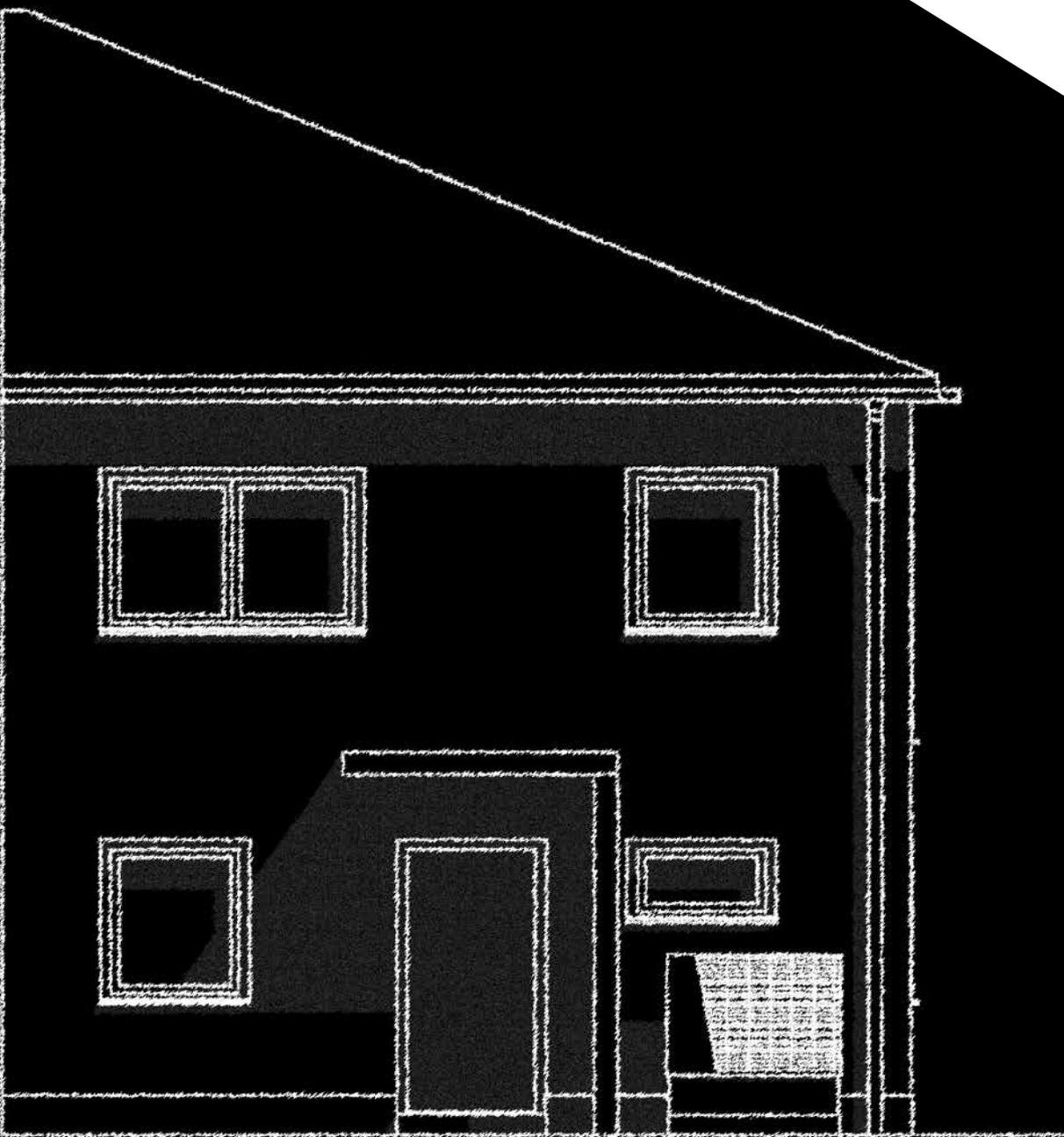
WEIL DER BESTE  
ANKER DAS  
ZUHAUSE IST!





# DOPPEL HAUS

BESCHREIBUNG  
GRUNDRISS



# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Doppelhaus

---

**Unser modernes Stadthaus-Doppelhauskonzept mit Zeltdach, in energetisch, wertvoller massiver Bauweise überzeugt durch moderne Architektur mit klarer sich öffnender Raumgestaltung.**

Der offene Wohn- und Essbereich ist ein lichtdurchfluteter, zentraler Platz für ein harmonisches Familienleben. Das Homeoffice im EG bietet genügend Raum um entspannt von zu Hause zu arbeiten. Gäste-WC, Garderobe und Technik-HWR-Raum runden das EG in seiner Komplettheit ab.

Im OG findet sich auch die klare Grundrissgestaltung wieder. Durch die geraden Wände ohne Dachschrägen sind die Räume optimal nutzbar. Zwei Kinderzimmer identisch groß mit bodentiefen Fensterelementen und das Elternschlafzimmer laden zum Ruhen und Erholen ein.

Zusätzlich ist ein Abstellraum/Multiraum mit genügend Stauraum für flexible Einsatzmöglichkeiten vorhanden. Im Bad erwartet Sie eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, 2 Waschtische und natürlich ein WC.

Das DG kann zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Die Kunststofffenster mit Dekorfarben außen runden das Gesamtbild stimmig ab.

Dank unserer fortschrittlichen Heiztechnik mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe profitieren Sie von einer effizienten und umweltfreundlichen Wärmeversorgung.

Treppe, Fliesen, Haustür, Raffstore und Sanitärobjekte bieten die Möglichkeit das Interieur flexibel nach den eigenen Wünschen zu gestalten. Zusätzlich kann man auch, falls gewünscht, Eigenleistungen (wie Maler- oder Bodenbelagsarbeiten) einbringen.

Wie wir, steht auch unser Partner Büttner Massivhaus für Qualität, Regionalität und Zuverlässigkeit. Durch die enge Zusammenarbeit gewährleisten wir kurze Wege und eine schnelle Umsetzung des Bauvorhabens.

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



# ECKDATEN | DOPPELHAUS

---

<b>Objektart</b>	Doppelhaus
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Lageart</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>Terrasse</b>	ja
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Stellplatztyp</b>	Carport, Stellplatz
<b>Stellplatzanzahl</b>	2 pro Haus (nach Wahl)
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Qualität der Ausstattung</b>	gehoben
<b>Energieausweis</b>	vorhanden
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Befeuerng/Energieträger</b>	erneuerbare Energie

## 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](mailto:s.lang@schwenk-lang-immo.de)



# AUßENANLAGEN





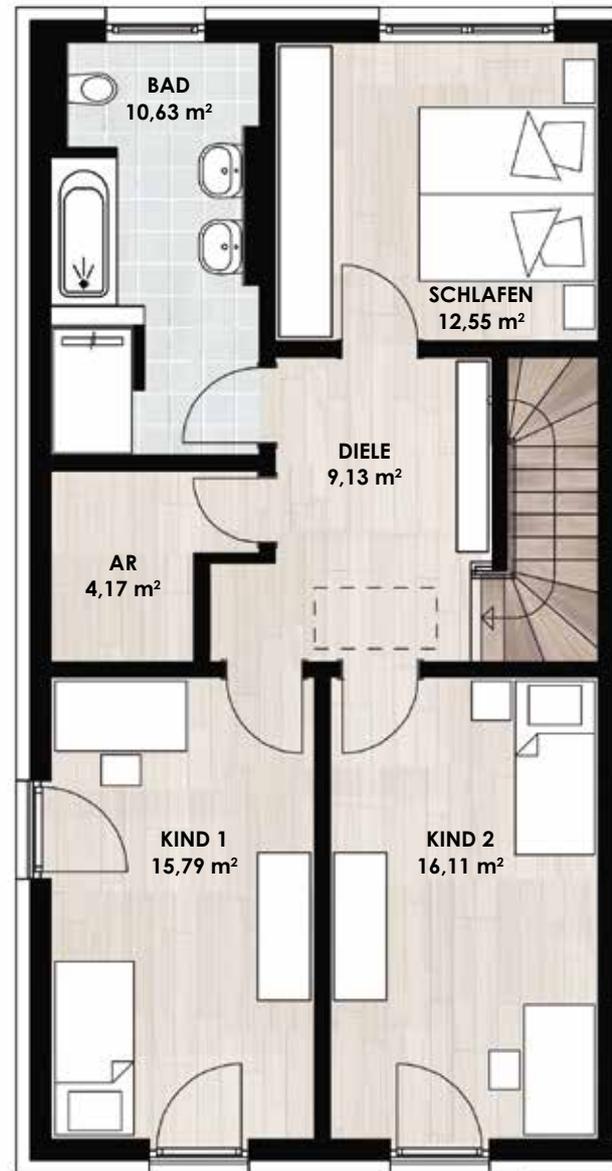
# EG / EINHEIT 2

84,80 m<sup>2</sup>



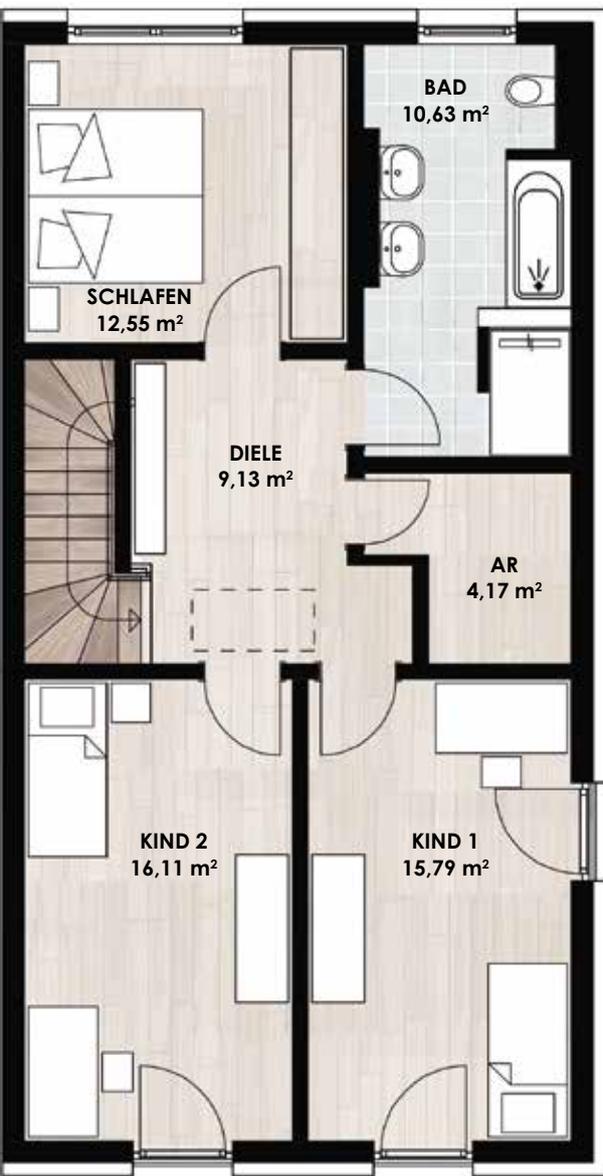
# OG / EINHEIT 1

68,35 m<sup>2</sup>



# OG / EINHEIT 2

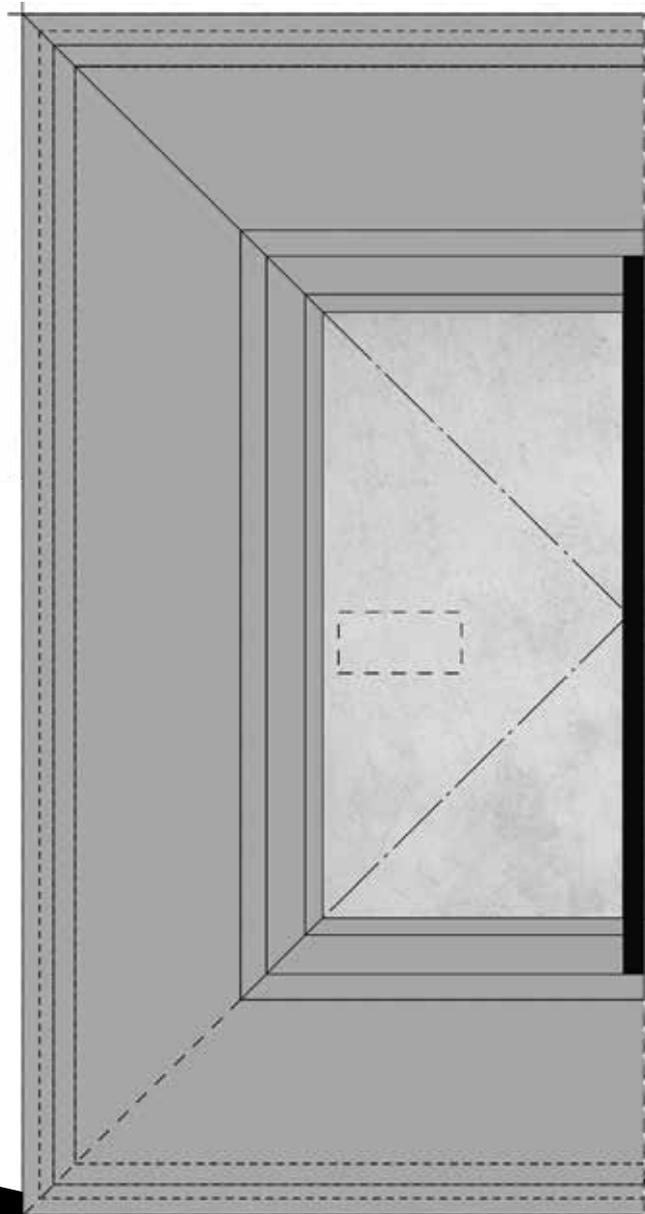
68,35 m<sup>2</sup>



<b>Bad</b>	10,63 m <sup>2</sup>	<b>Diele</b>	9,13 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	12,55 m <sup>2</sup>	<b>Kind 1</b>	15,79 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	4,17 m <sup>2</sup>	<b>Kind 2</b>	16,11 m <sup>2</sup>

# DG / EINHEIT 1

12,97 m<sup>2</sup>

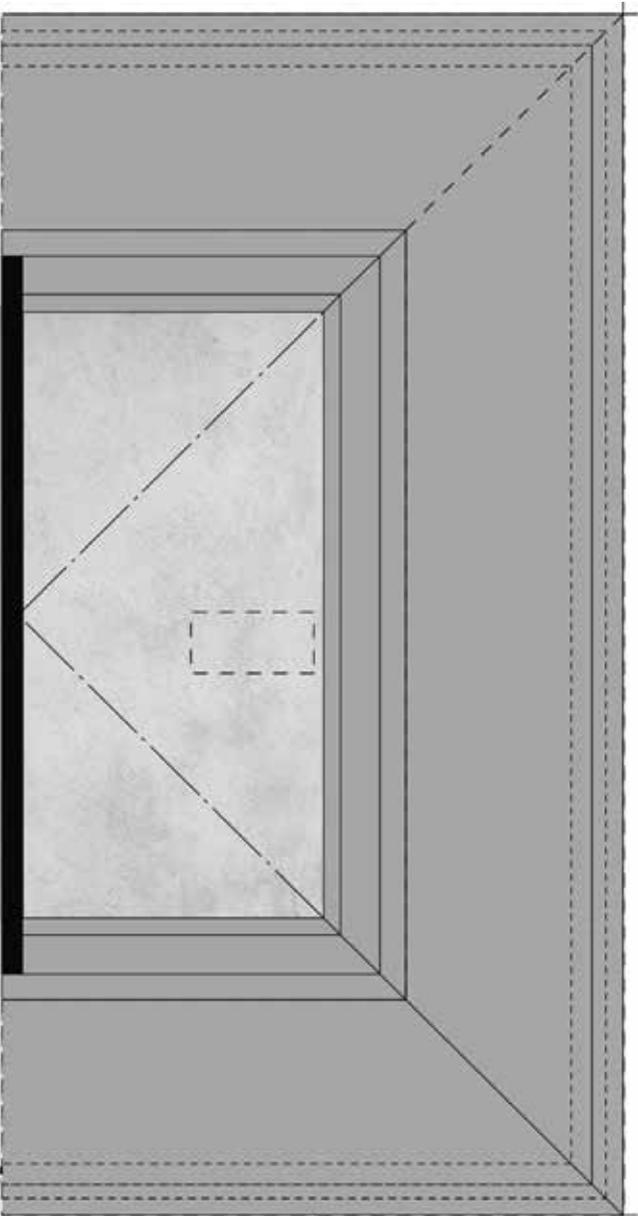


**Stauraum** 12,97 m<sup>2</sup>  
(Nettogrundfläche 79,10 m<sup>2</sup>)

---

# DG / EINHEIT 2

12,97 m<sup>2</sup>



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



# AUF EINEN BLICK

---

- ✓ MODERNE ENERGETISCH WERTVOLLE MASSIV-BAUWEISE
- ✓ NIEDERTEMPERATUR FUßBODENHEIZUNG MIT RAUMTHERMOSTAT
- ✓ MONOENERGETISCHE LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPEN-HEIZUNG JE HAUS
- ✓ MODERNE SANITÄRAUSSTATTUNG MIT BODENGLEICHER DUSCHE IM BAD
- ✓ GROBZÜGIGE TERRASSEN MIT SÜDAUSRICHTUNG
- ✓ KUNSTSTOFFFENSTER INNEN WEIß, AUßEN MIT DEKOR
- ✓ AUßENLIEGENDE ROLLADEN
- ✓ DESIGN-VINYLFUßBÖDEN
- ✓ MODERNE AUSWAHL BEI DEN FLIESEN
- ✓ SOLARPUTZ
- ✓ AUSBAURESERVE ALS STUDIO IM DG DER REIHENHÄUSER
- ✓ ZUSÄTZLICHER STAURAUM IM DACH
- ✓ MASSIVHOLZTREPPE

## 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

## KOOPERATIONSPARTNER

---



**Wohnhausbau Büttner Massivhaus GmbH**

Ottenhofer Anger 2 · 91287 Plech  
Telefon: 09244 - 98 282-0  
info@wb-buettner.com  
www.buettner-massivhaus.de

Alle Bilder sind beispielhaft. Gezeigte Möbel, Dekoration, Außengestaltung und -ausstattung usw. sind teilweise oder zur Gänze nicht im Festpreis enthalten (Sonderwunsch möglich). Bedingt durch den Zeitpunkt der Drucklegung kann es aufgrund gesetzlicher Regelungen oder technischen bzw. baulichen Gründen zu Veränderungen kommen.