



BGV GMBH & CO. KG



MEHRFAMILIENHAUS

**BERGSCHLOSS  
MISTELBACH**

BAHNHOFSTRASSE 20



# INHALT

OBJEKTBESCHREIBUNG	<b>2</b>
LAGE	<b>4</b>
ECKDATEN	<b>6</b>
AUBENANLAGEN	<b>7</b>
<b>GRUNDRISSE</b>	<b>8</b>
ERDGESCHOSS	<b>10</b>
OBERGESCHOSS	<b>16</b>
DACHGESCHOSS	<b>22</b>
KELLERGESCHOSS	<b>26</b>
DACHBODEN	<b>30</b>
AUF EINEN BLICK	<b>33</b>

# OBJEKTBESCHREIBUNG

## Mehrfamilienhaus

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mistelbach, unweit von Bayreuth! Dieses einzigartige Haus, das einst eine charmante Gaststätte war, wurde liebevoll saniert und umgebaut, um nun zehn moderne Wohnungen von hoher Qualität zu beherbergen. Die historische Vergangenheit des Gebäudes vereint sich hier mit zeitgemäßem Wohnkomfort, um Ihnen ein Wohnambiente der Extraklasse zu bieten. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Mistelbach, nur wenige Kilometer von Bayreuth entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Natur und ländlichem Charme, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens gut erreichbar sind.

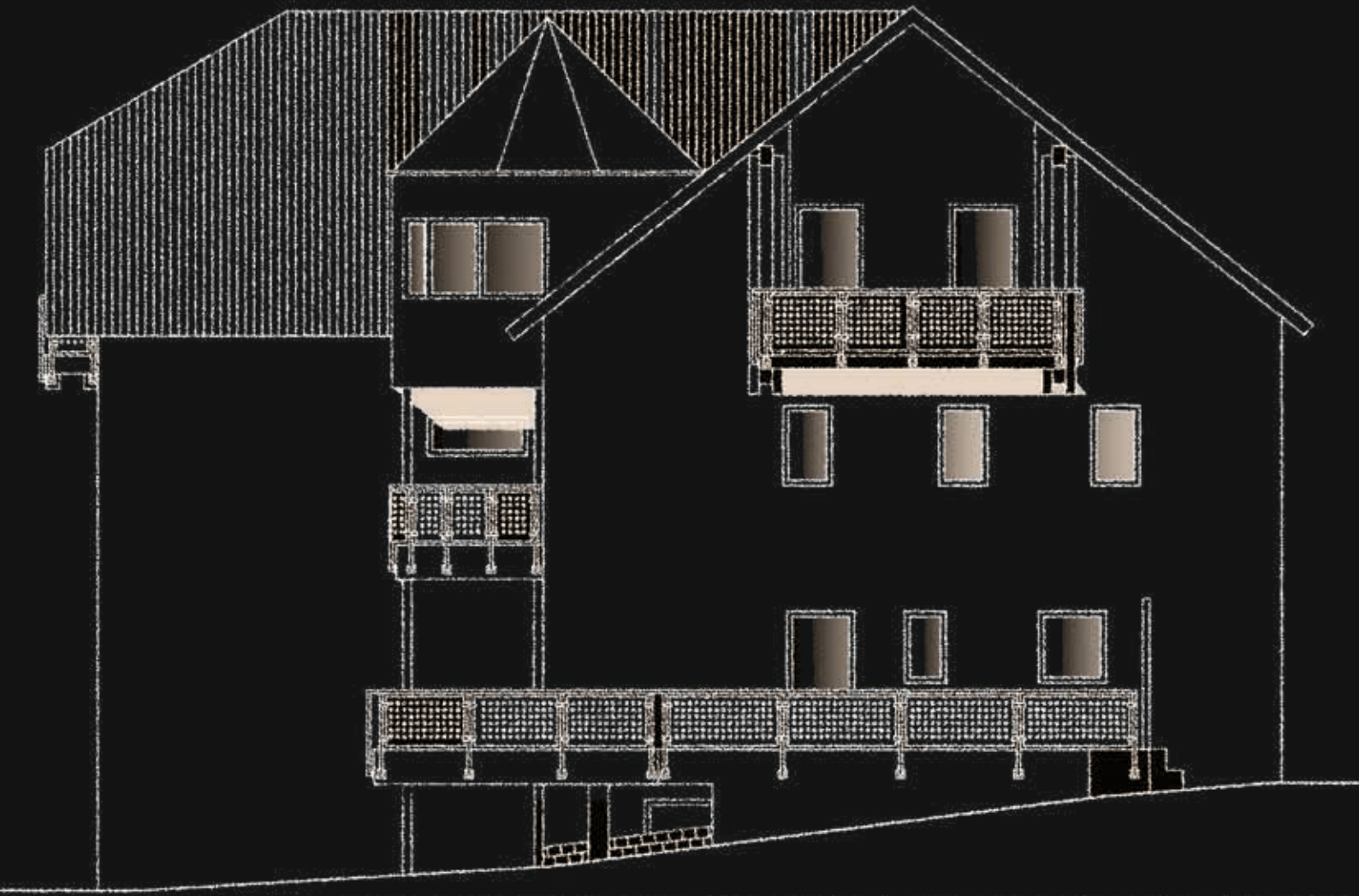
Die zehn sorgfältig gestalteten Wohnungen repräsentieren modernes Wohnen und Gemütlichkeit. Große Fenster und teilweise hohe Decken schaffen ein helles und offenes Ambiente. Die historischen Elemente der ehemaligen Gaststätte wurden geschickt integriert, um den Wohnungen einen besonderen Charme zu verleihen. Jede Wohnung verfügt über zeitgemäße Bäder und großzügige Wohnbereiche.

Im Keller des Hauses stehen geräumige Abteile zur Verfügung, die den Bewohnern zusätzlichen Stauraum bieten. Parkplätze sind ausreichend vorhanden, um den Komfort für die Mieter zu maximieren.

Bei der Sanierung wurde auf modernste energetische Standards geachtet, um sowohl den Komfort als auch die Umweltfreundlichkeit zu gewährleisten. Das Haus vereint somit die Geschichte der Vergangenheit mit einer nachhaltigen Zukunft.

### Fazit:

Diese besondere Immobilie in Mistelbach bietet nicht nur ein Zuhause, sondern eine einzigartige Wohnatmosphäre mit geschichtsträchtigem Charme. Genießen Sie die Verbindung von modernem Komfort und historischem Erbe in diesem sanierten Haus mit zehn wunderschönen Wohnungen. Hier erwartet Sie Wohnen mit Charakter und Stil.



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

# LAGE

## 95511 Mistelbach

---

Die Gemeinde Mistelbach liegt in der reizvollen Landschaft des Hummelgaus, nur einen Steinwurf südwestlich der Universitätsstadt Bayreuth. Zusammen mit den Nachbargemeinden Gesees und Hummeltal bildet der erstmals im Jahre 1125 urkundlich erwähnte Ort die Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach.

**Verkehrsanbindung:** Durch seine gute Verkehrsanbindung (Buslinie, Straßen, Radweg) und Nähe zur Stadt Bayreuth ist Mistelbach ein beliebter Wohnort für alle, die dem stressigen Treiben in der Stadt entfliehen und doch die Nähe zur Stadt bewahren wollen.

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:** In Mistelbach befindet sich ein 2-gruppiger Kindergarten, Kinderkrippe und -hort, sowie eine Grundschule.

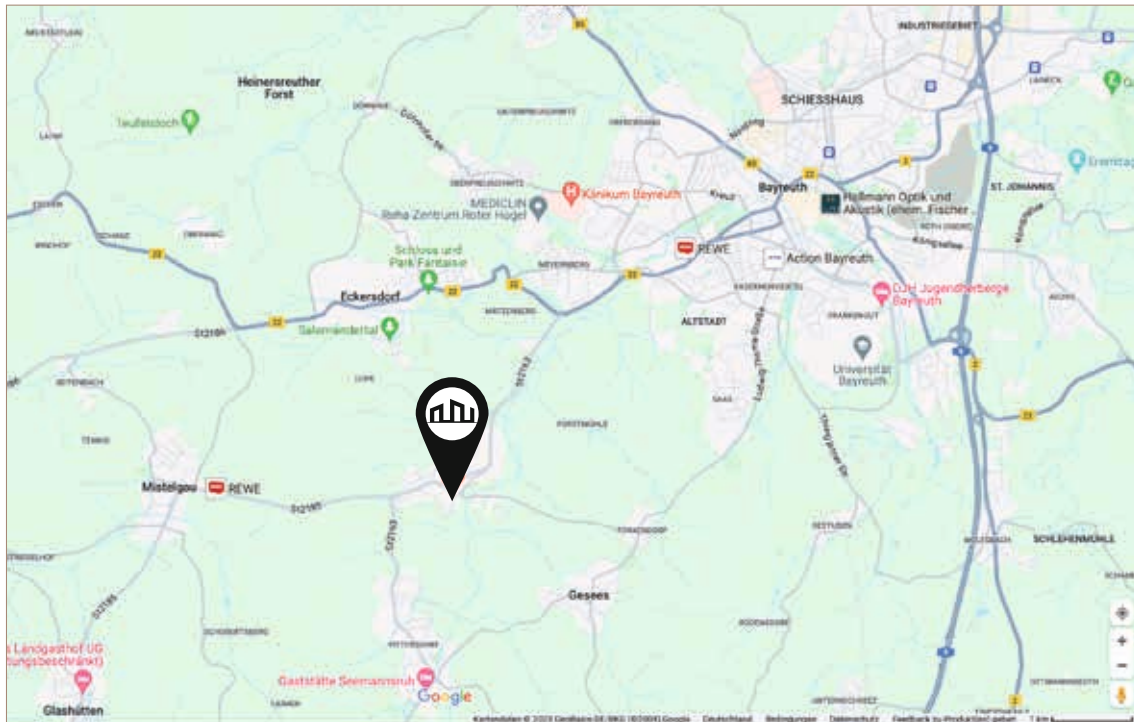
**Ärzte:** ein Allgemeinarzt

**Geschäfte:** Diverse Fachhandel für Bürobedarf und Elektronik, Kinderbekleidungsgeschäft, diverse Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Apotheke,

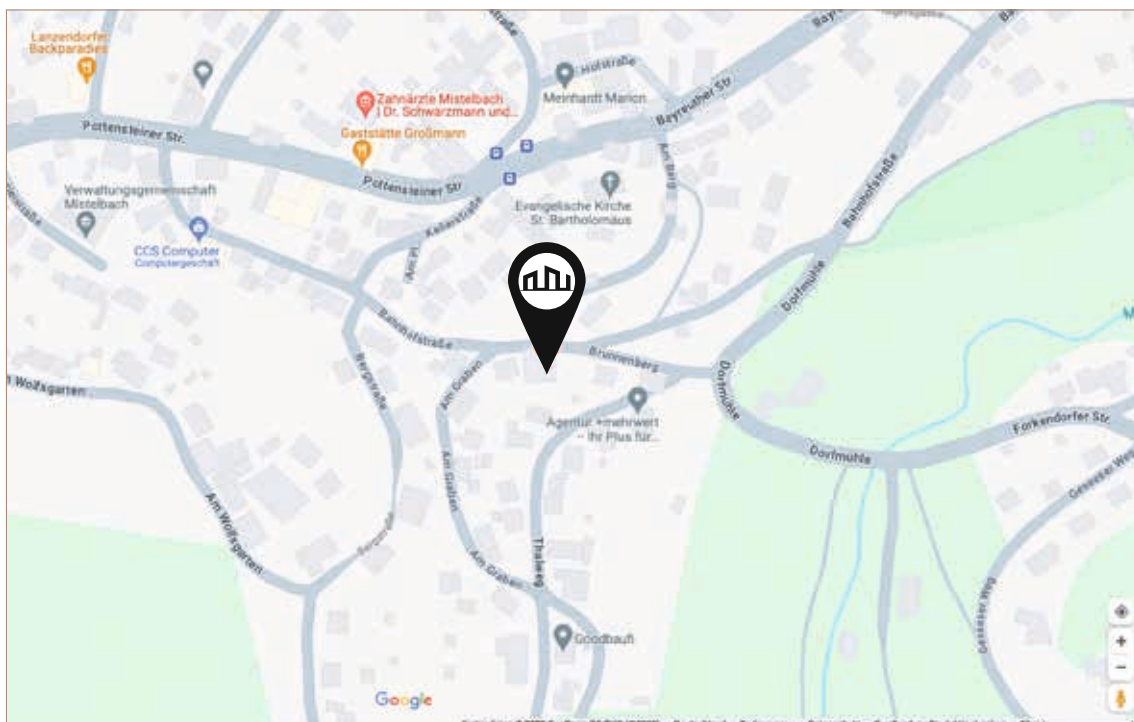
**Sport und Freizeit in Mistelbach:** Turn- und Sportverein



# MAKROANSICHT | Wohnhaus



# MIKROANSICHT | Wohnhaus



# ECKDATEN

## MEHRFAMILIENHAUS

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Lageart</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>Terrasse</b>	ja
<b>Etagenzahl</b>	4 (inkl. Keller)
<b>Stellplatztyp</b>	Stellplatz / Garage
<b>Stellplatzanzahl</b>	1 pro Wohnung
<b>Zustand</b>	Sanierung
<b>Qualität der Ausstattung</b>	standard
<b>Energieausweis</b>	KFW 85
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung
<b>Befeuerung/Energieträger</b>	erneuerbare Energien / Pelletheizung

## PROVISION

Keine zusätzliche  
Käuferprovision

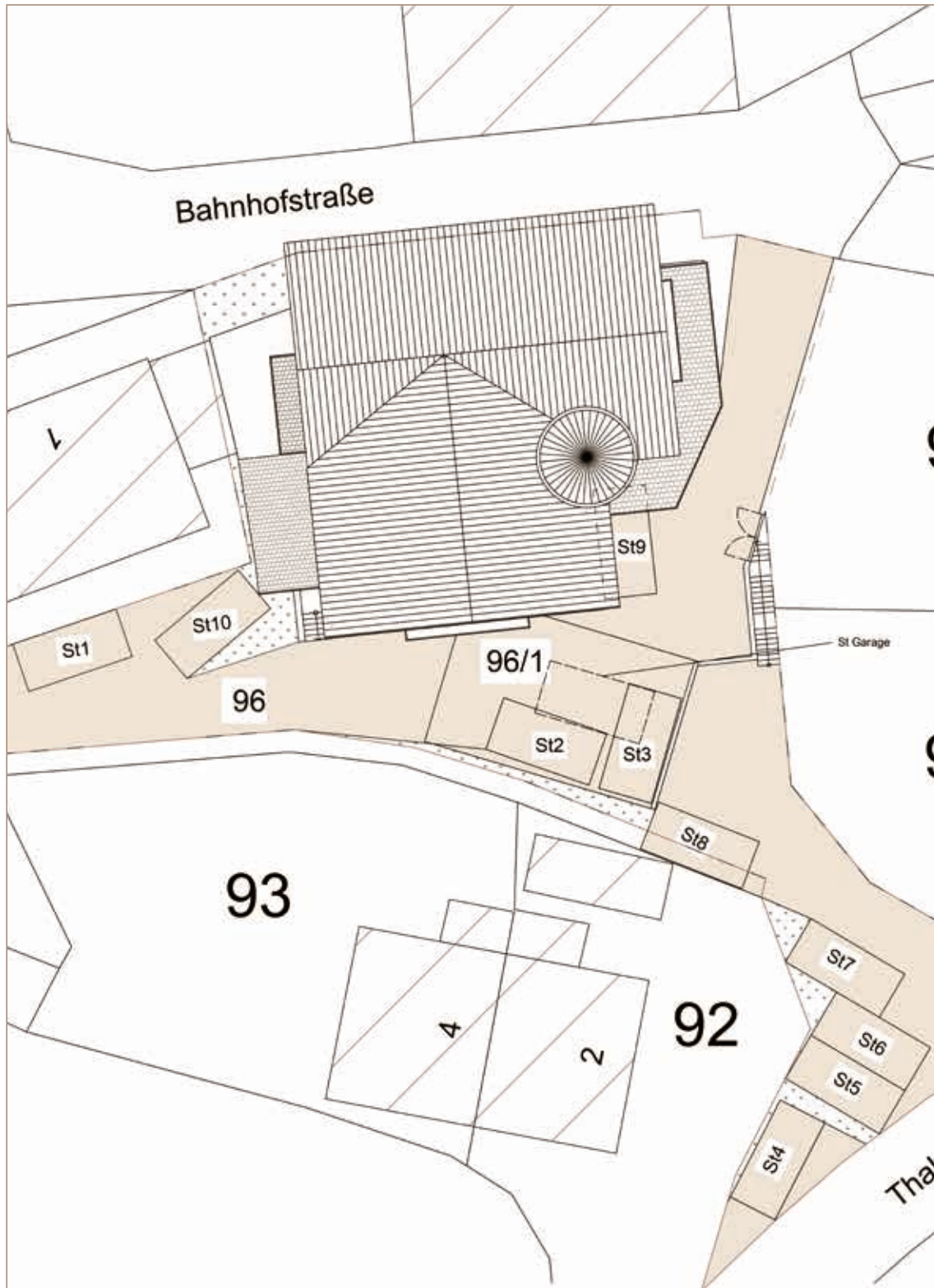
## IHR ANSPRECHPARTNER

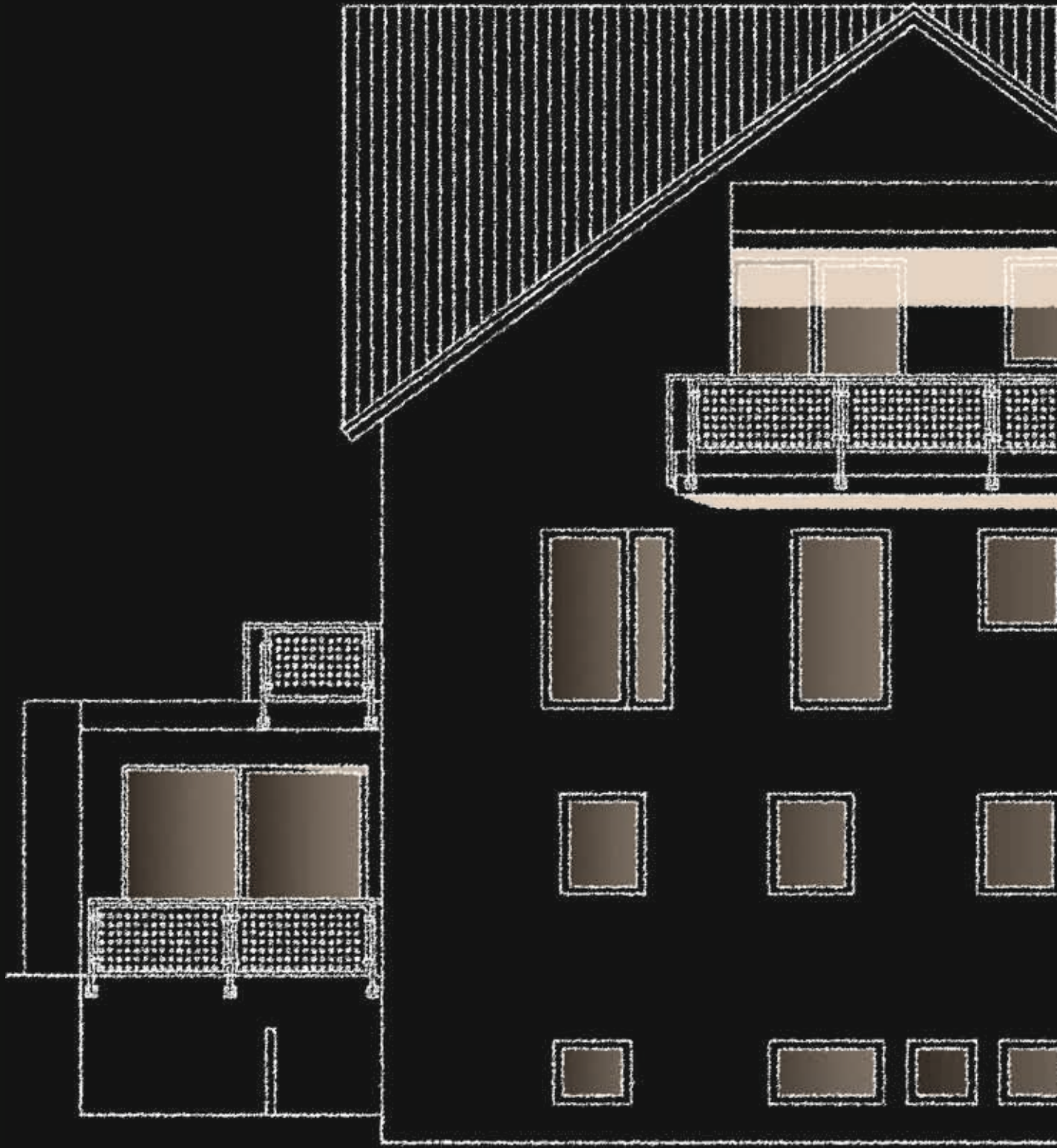
Siegfried Lang  
Lang + Schwenk Immobilien  
Erlanger Straße 24 · 95444 Bayreuth  
Telefon: 0921 - 99 98 8 · Mobil: 0172 - 88 08 57 7  
s.lang@schwenk-lang-immo.de





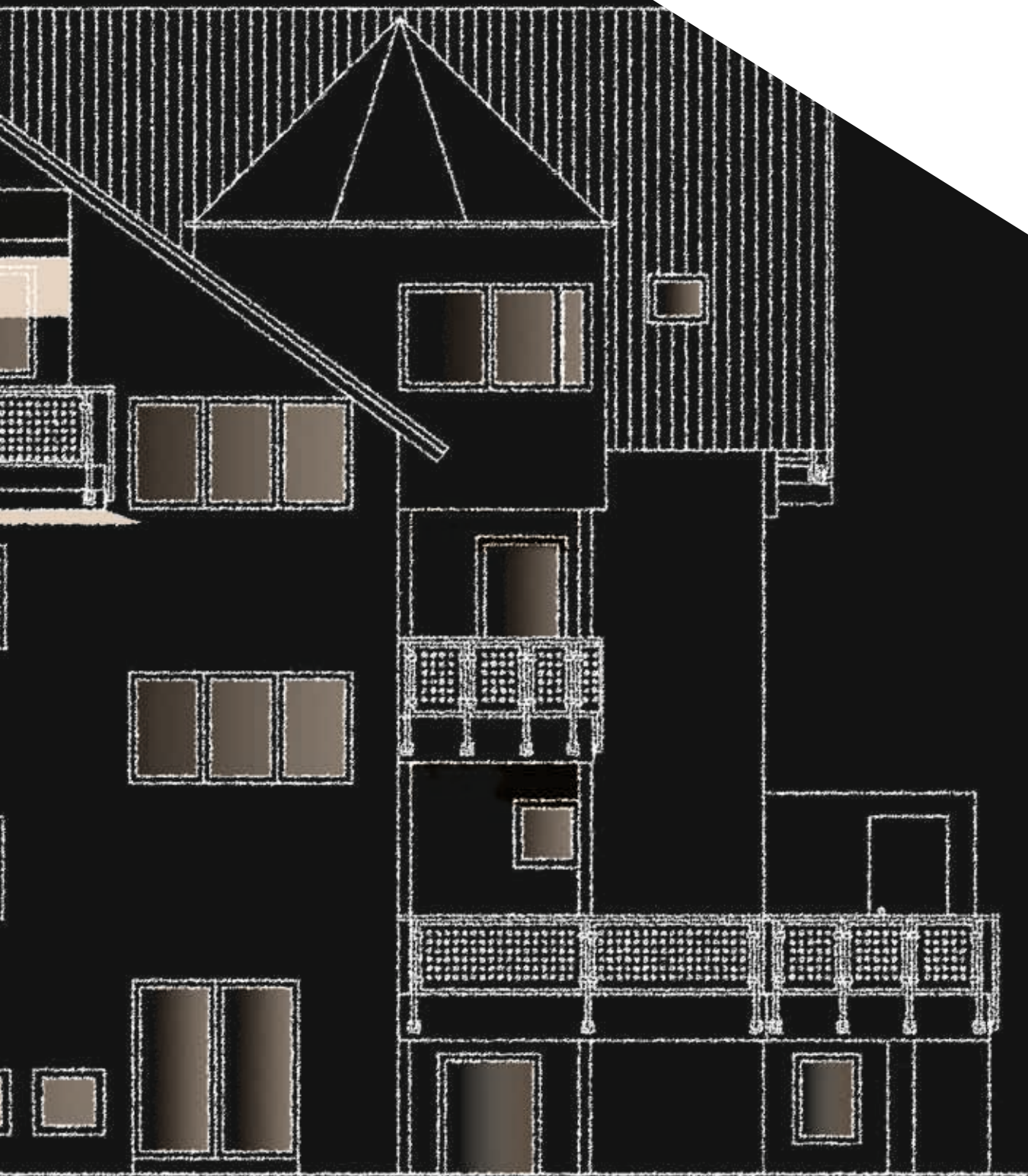
# AUßENANLAGEN





# GRUNDRISSSE

STOCKWERKE  
WOHNUNGEN





# ERDGESCHOSS

GESAMT - 210,54 m<sup>2</sup>



## WOHNUNG 1 49,69 m<sup>2</sup>

**Diele** 4,78 m<sup>2</sup>

**Bad** 7,17 m<sup>2</sup>

**Schafen** 13,70 m<sup>2</sup>

**Wohnen** 24,04 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 2 105,56 m<sup>2</sup>

**Diele** 12,08 m<sup>2</sup>

**Wohnen** 28,51 m<sup>2</sup>

**Abstellraum** 4,31 m<sup>2</sup>

**Bad** 11,48 m<sup>2</sup>

**Küche** 9,33 m<sup>2</sup>

**Kind** 11,42 m<sup>2</sup>

**Schlafen** 16,49 m<sup>2</sup>

**Balkon** 23,88 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 3 56,9 m<sup>2</sup>

**Diele** 6,84 m<sup>2</sup>

**Wohnen** 15,25 m<sup>2</sup>

**Bad** 7,12 m<sup>2</sup>

**Schlafen** 12,15 m<sup>2</sup>

**Balkon** 31,08 m<sup>2</sup>

### BITTE BEACHTEN:

Bei der Wohnflächenberechnung wird von den Balkonen & Terrassen nur 1/2 bzw. 1/4 der Fläche berücksichtigt.

# WOHNUNG 1

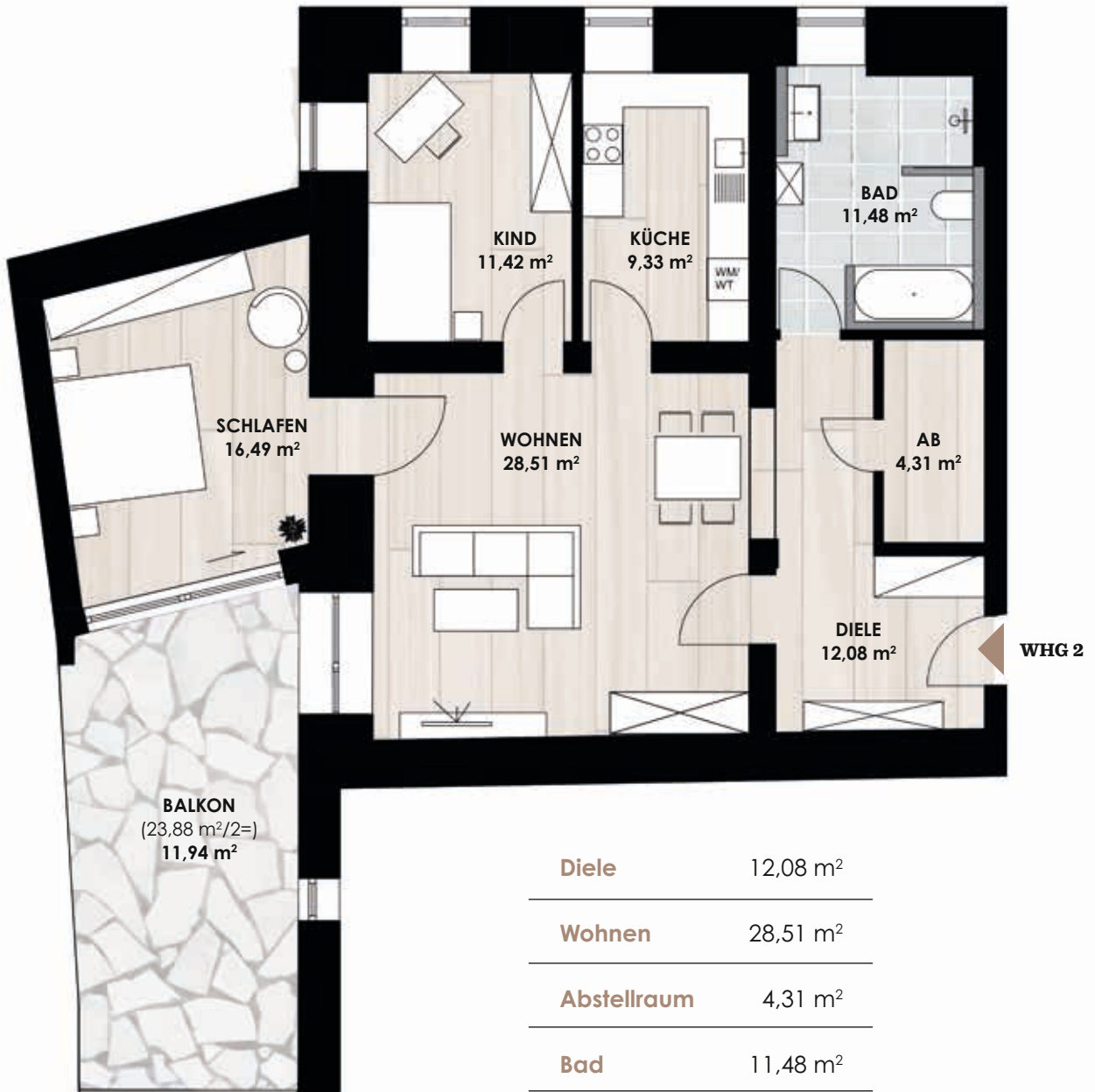
EG 49,69 m<sup>2</sup>



<b>Diele</b>	4,78 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	7,17 m <sup>2</sup>
<b>Schafen</b>	13,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	24,04 m <sup>2</sup>

# WOHNUNG 2

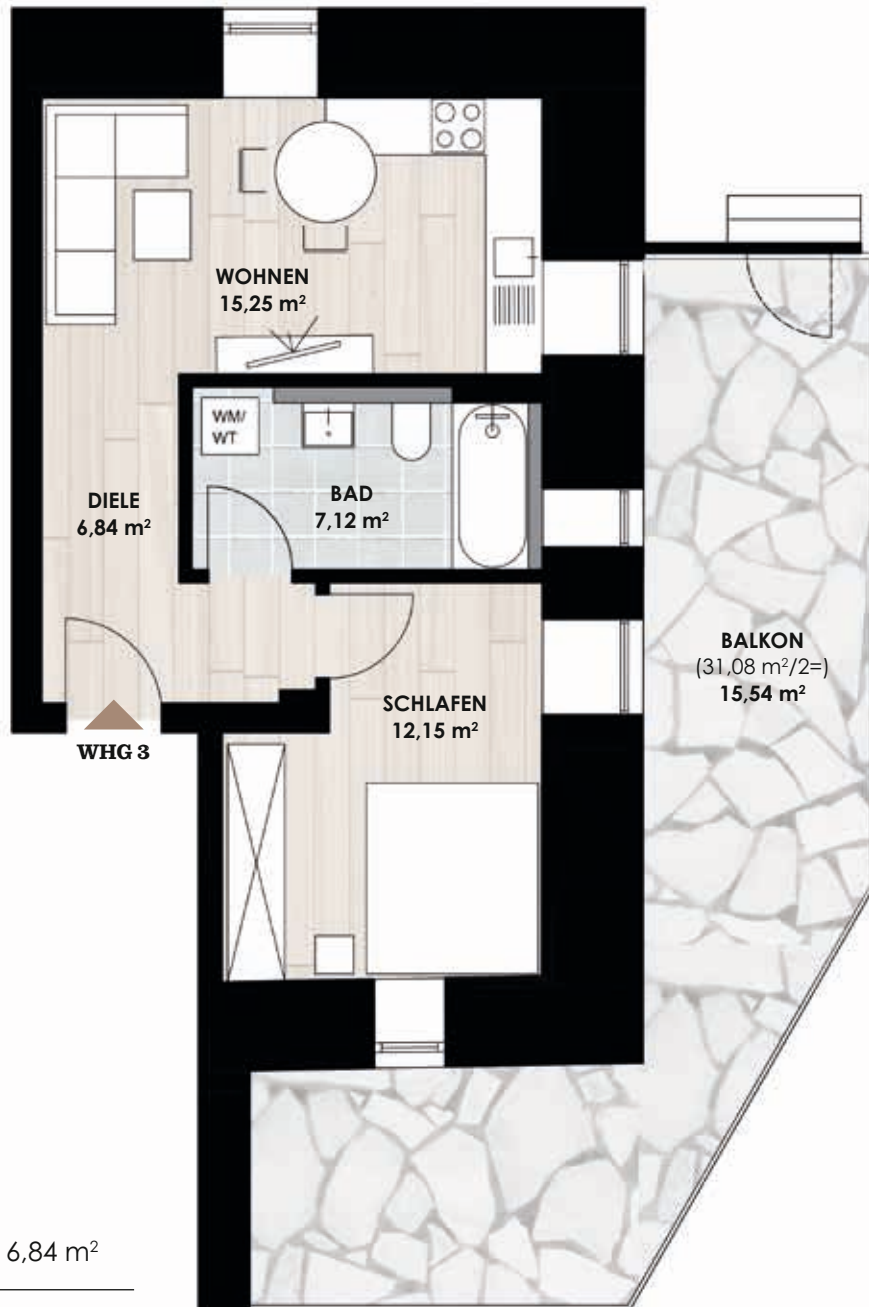
EG 105,56 m<sup>2</sup>



<b>Diele</b>	12,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	28,51 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	4,31 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	11,48 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	9,33 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	11,42 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	16,49 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	23,88 m <sup>2</sup>

# WOHNUNG 3

EG 56,9 m<sup>2</sup>



Diele	6,84 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,25 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,15 m <sup>2</sup>
Balkon	31,08 m <sup>2</sup>



ZUHAUSE IST ES EH  
AM SCHÖNSTEN!



# OBERGESCHOSS

GESAMT - 190,83 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 4 48,94 m<sup>2</sup>

<b>Diele</b>	6,73 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	5,26 m <sup>2</sup>
<b>Schafen</b>	15,68 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	21,27 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 5 80,95 m<sup>2</sup>

<b>Diele</b>	8,65 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	31,79 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	8,79 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	26,06 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	6,82 m <sup>2</sup>

## WOHNUNG 6 60,93 m<sup>2</sup>

<b>Diele</b>	5,44 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	3,94 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	1,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	20,46 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	7,14 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	20,53 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	3,14 m <sup>2</sup>

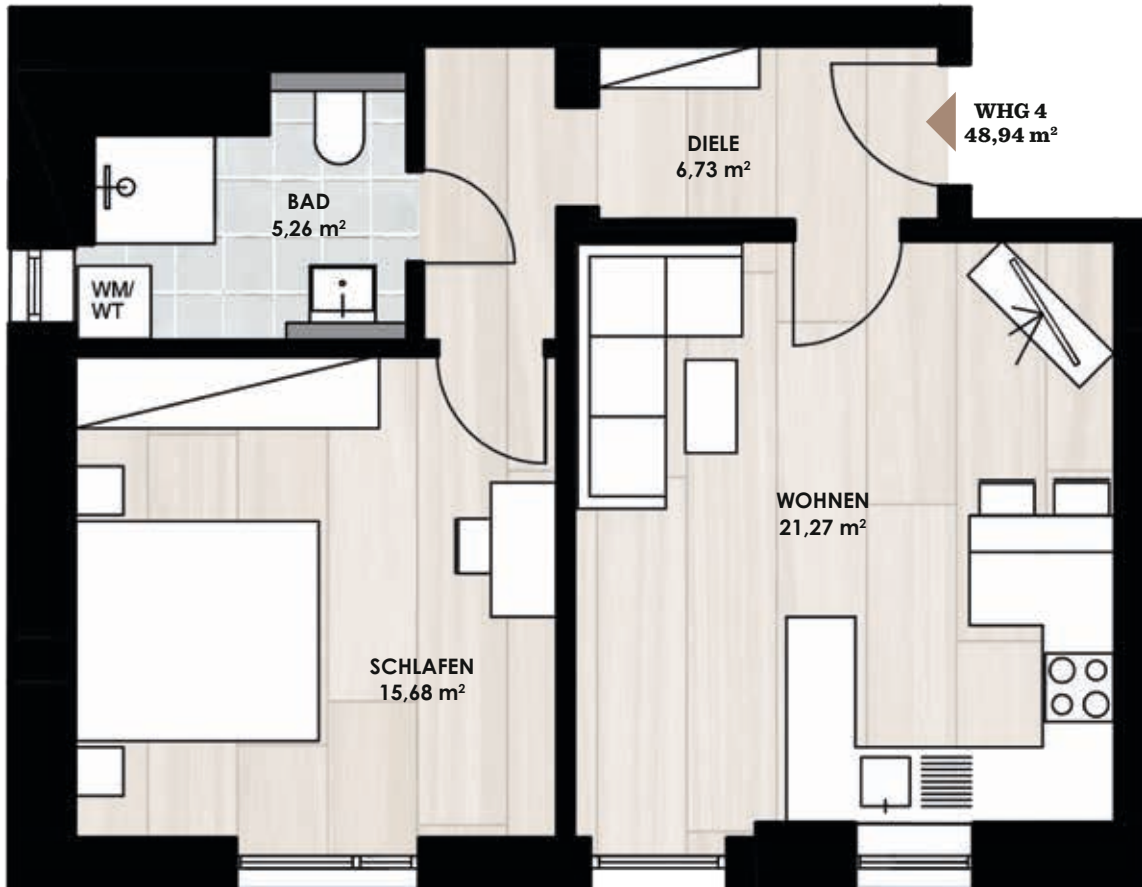
### BITTE BEACHTEN:

Bei der Wohnflächenberechnung wird von den Balkonen & Terrassen nur 1/2 bzw. 1/4 der Fläche berücksichtigt.



# WOHNUNG 4

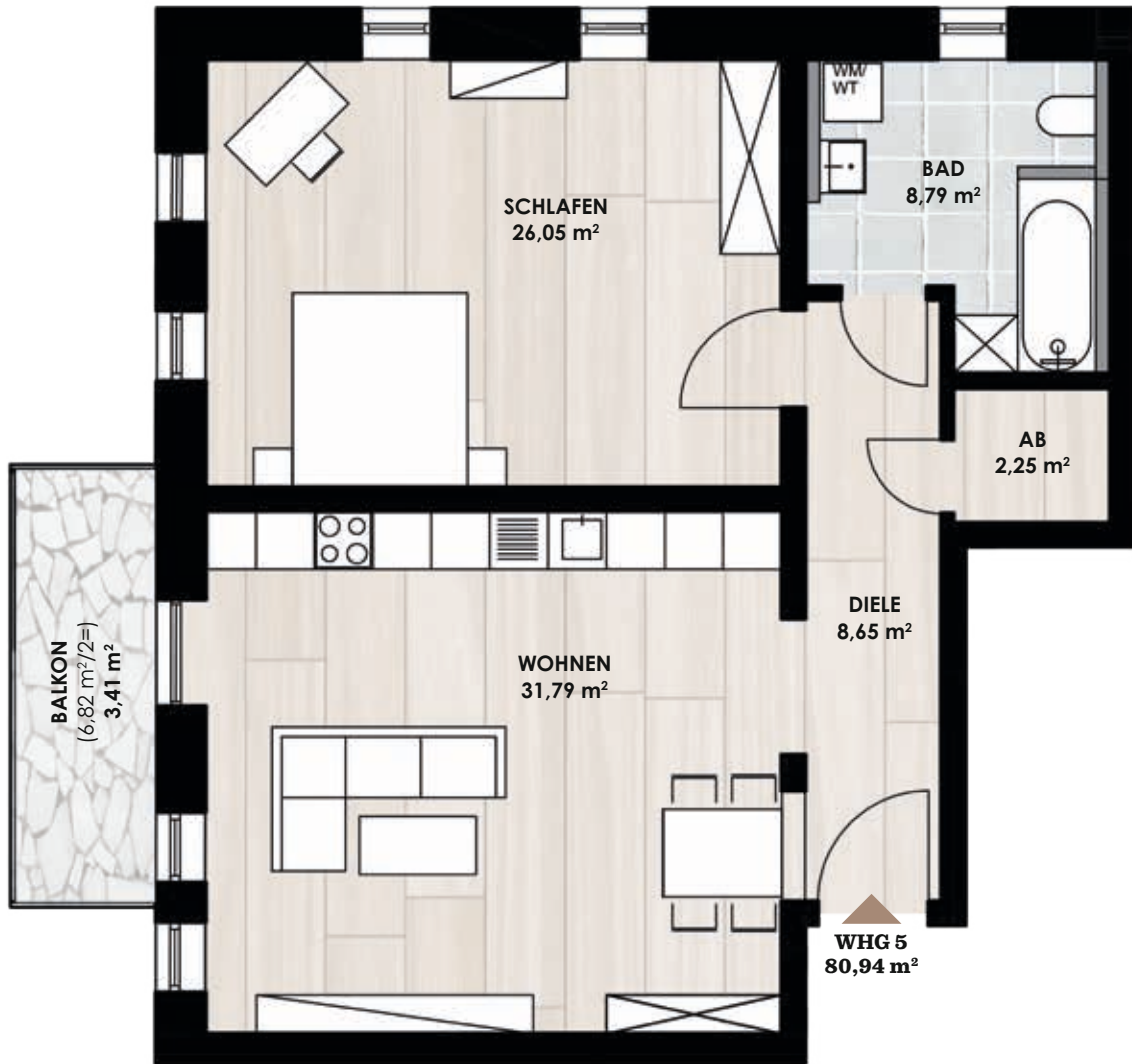
OG 48,94 m<sup>2</sup>



<b>Diele</b>	6,73 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	5,26 m <sup>2</sup>
<b>Schafen</b>	15,68 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	21,27 m <sup>2</sup>

# WOHNUNG 5

OG 80,95 m<sup>2</sup>

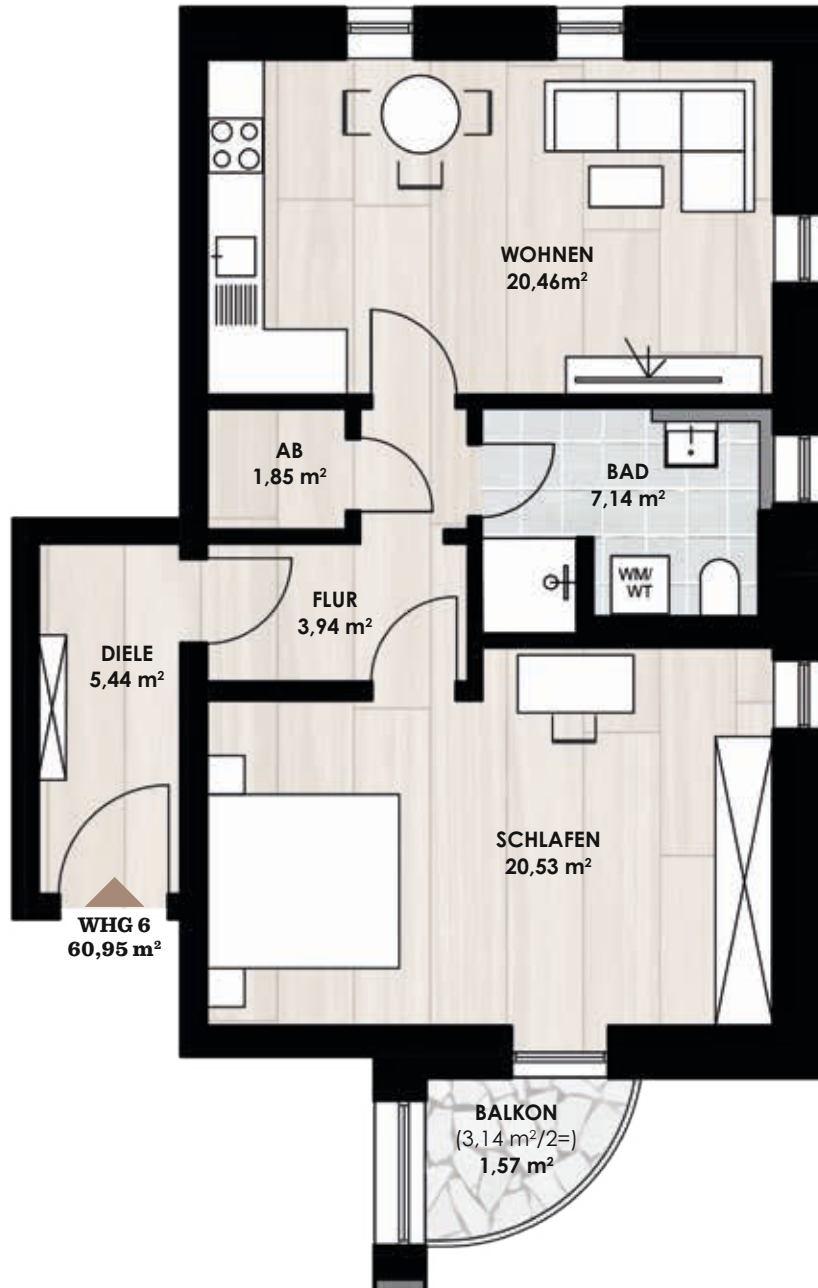


Diele	8,65 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,79 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,25 m <sup>2</sup>

Bad	8,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	26,06 m <sup>2</sup>
Balkon	6,82 m <sup>2</sup>

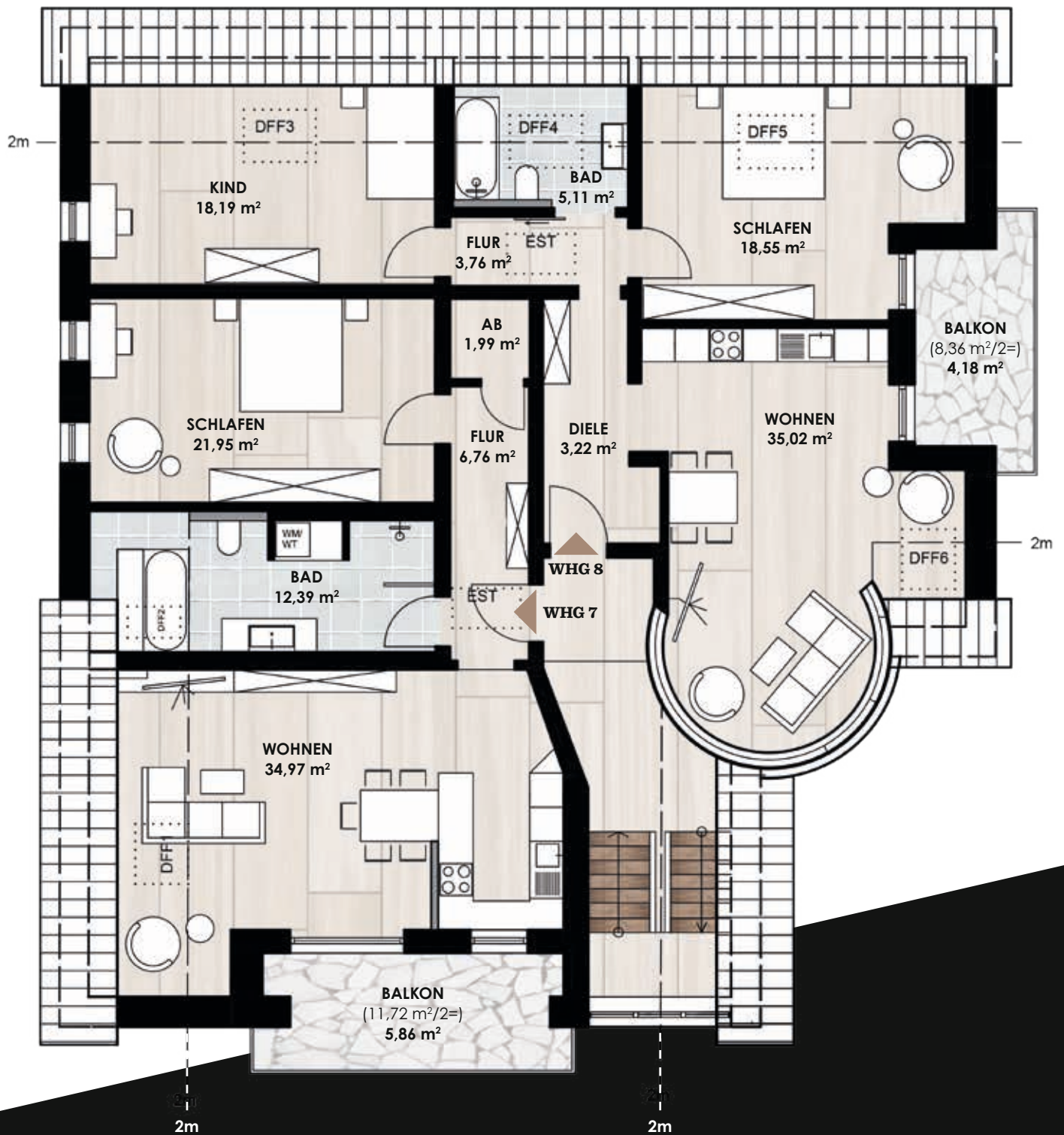
# WOHNUNG 6

OG 60,93 m<sup>2</sup>



		<b>Wohnen</b>	20,46 m <sup>2</sup>
<b>Diele</b>	5,44 m <sup>2</sup>	<b>Bad</b>	7,14 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	3,94 m <sup>2</sup>	<b>Schlafen</b>	20,53 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	1,85 m <sup>2</sup>	<b>Balkon</b>	3,14 m <sup>2</sup>





**BITTE BEACHTEN:**

Bei der Wohnflächenberechnung wird von den Balkonen & Terrassen nur 1/2 bzw. 1/4 der Fläche berücksichtigt.



# DACHGESCHOSS

GESAMT - 171,95 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 7

83,92 m<sup>2</sup>

<b>Flur</b>	6,76 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	1,99 m <sup>2</sup>
<b>Schafen</b>	21,95 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	12,39 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	34,97 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	11,72 m <sup>2</sup>

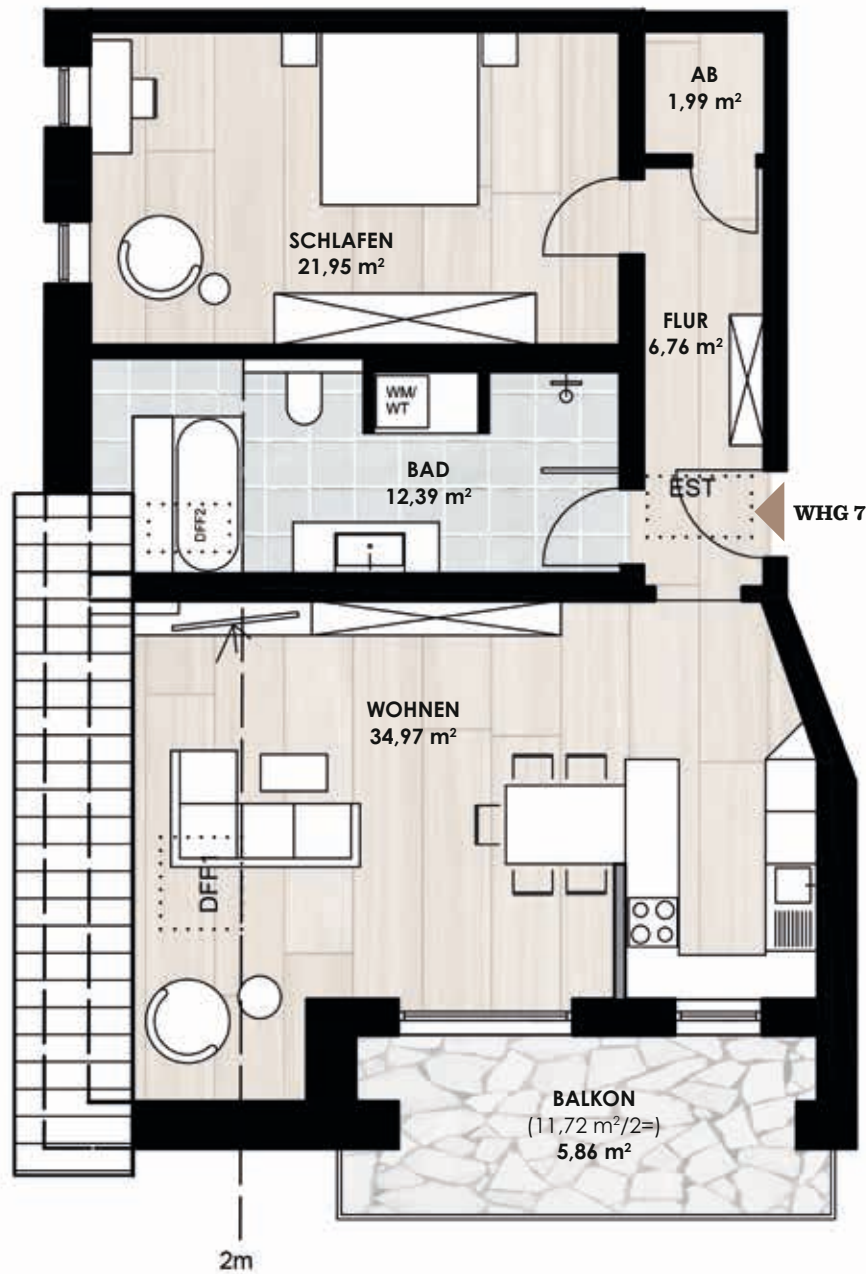
## WOHNUNG 8

88,03 m<sup>2</sup>

<b>Diele</b>	3,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	35,02 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	8,36 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	18,55 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	3,76 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	5,11 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	18,19 m <sup>2</sup>

# WOHNUNG 7

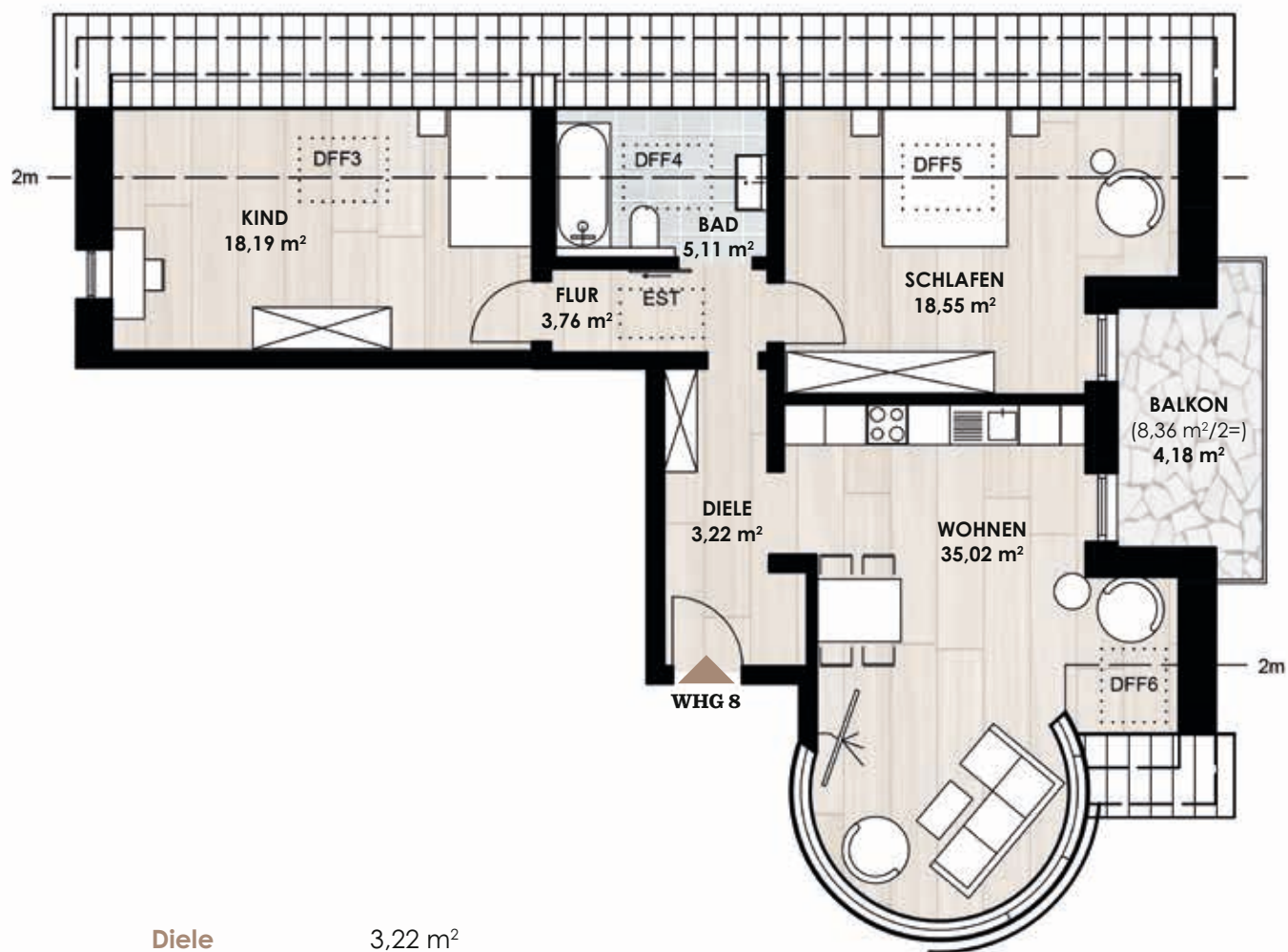
DG 83,92 m<sup>2</sup>



Flur	6,76 m <sup>2</sup>	Bad	12,39 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99 m <sup>2</sup>	Wohnen	34,97 m <sup>2</sup>
Schafen	21,95 m <sup>2</sup>	Balkon	11,72 m <sup>2</sup>

# WOHNUNG 8

DG 88,03 m<sup>2</sup>



<b>Diele</b>	3,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	35,02 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	8,36 m <sup>2</sup>
<b>Schlafen</b>	18,55 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	3,76 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	5,11 m <sup>2</sup>
<b>Kind</b>	18,19 m <sup>2</sup>

# KELLERGEHOSS

GESAMT - 138,13 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 9 39,58 m<sup>2</sup>

---

<b>Bad</b>	7,04 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

---

<b>Wohnen</b>	32,54 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

---

## WOHNUNG 10 41,47 m<sup>2</sup>

---

<b>Wohnen</b>	30,42 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

---

<b>Küche</b>	6,74 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------

---

<b>Bad</b>	3,07 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

---

<b>Terrasse</b>	4,95 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

---

## KELLERRÄUME (SONDEREIGENTUM) & TECHNIKRÄUME

---

<b>AB 1</b>	3,82 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

---

<b>AB 2</b>	5,36 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------

---

<b>Elektro</b>	10,17 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

---

<b>Heizung</b>	37,73 m <sup>2</sup>
----------------	----------------------

---

### BITTE BEACHTEN:

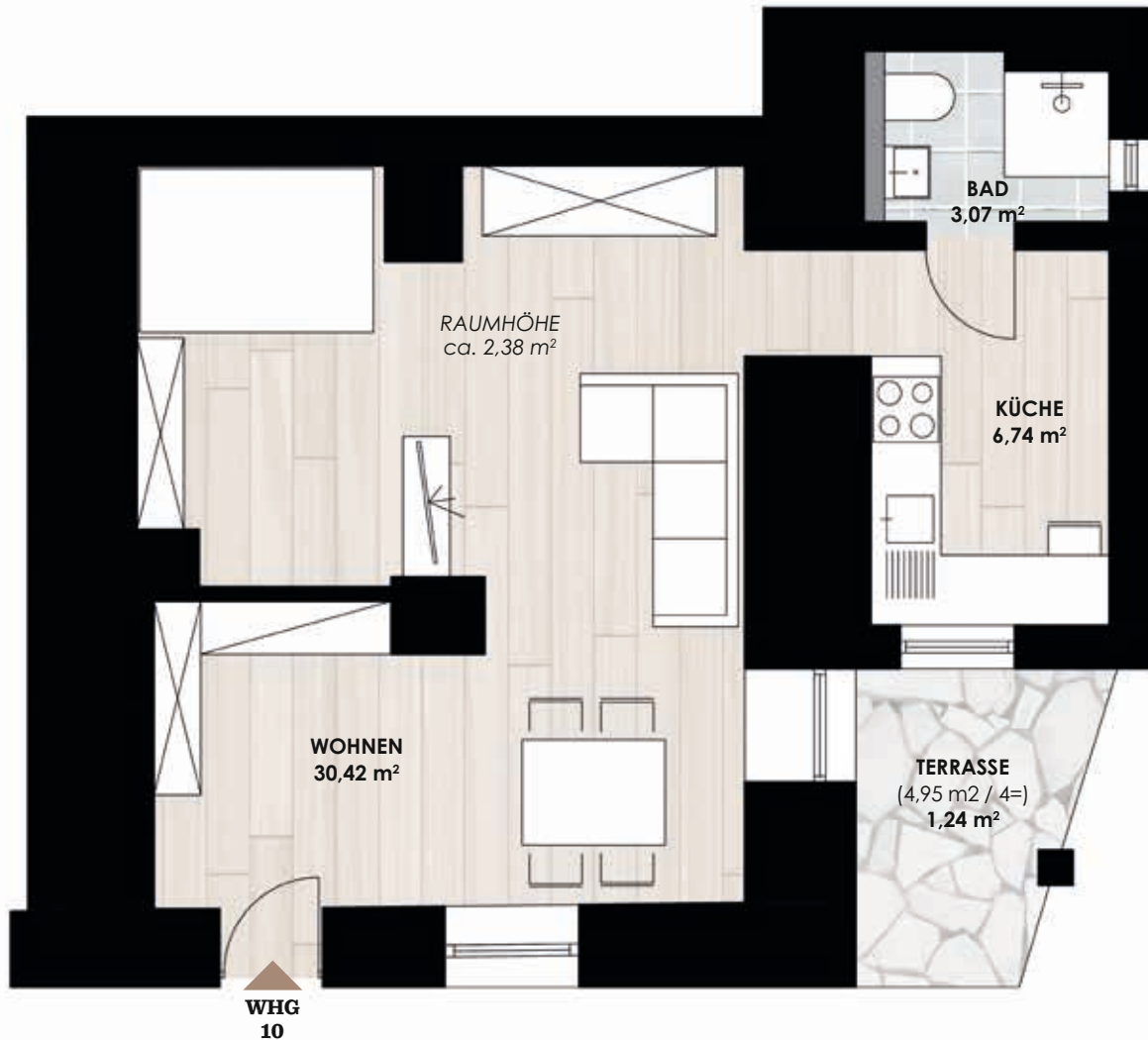
Bei der Wohnflächenberechnung wird von den Balkonen & Terrassen nur 1/2 bzw. 1/4 der Fläche berücksichtigt.



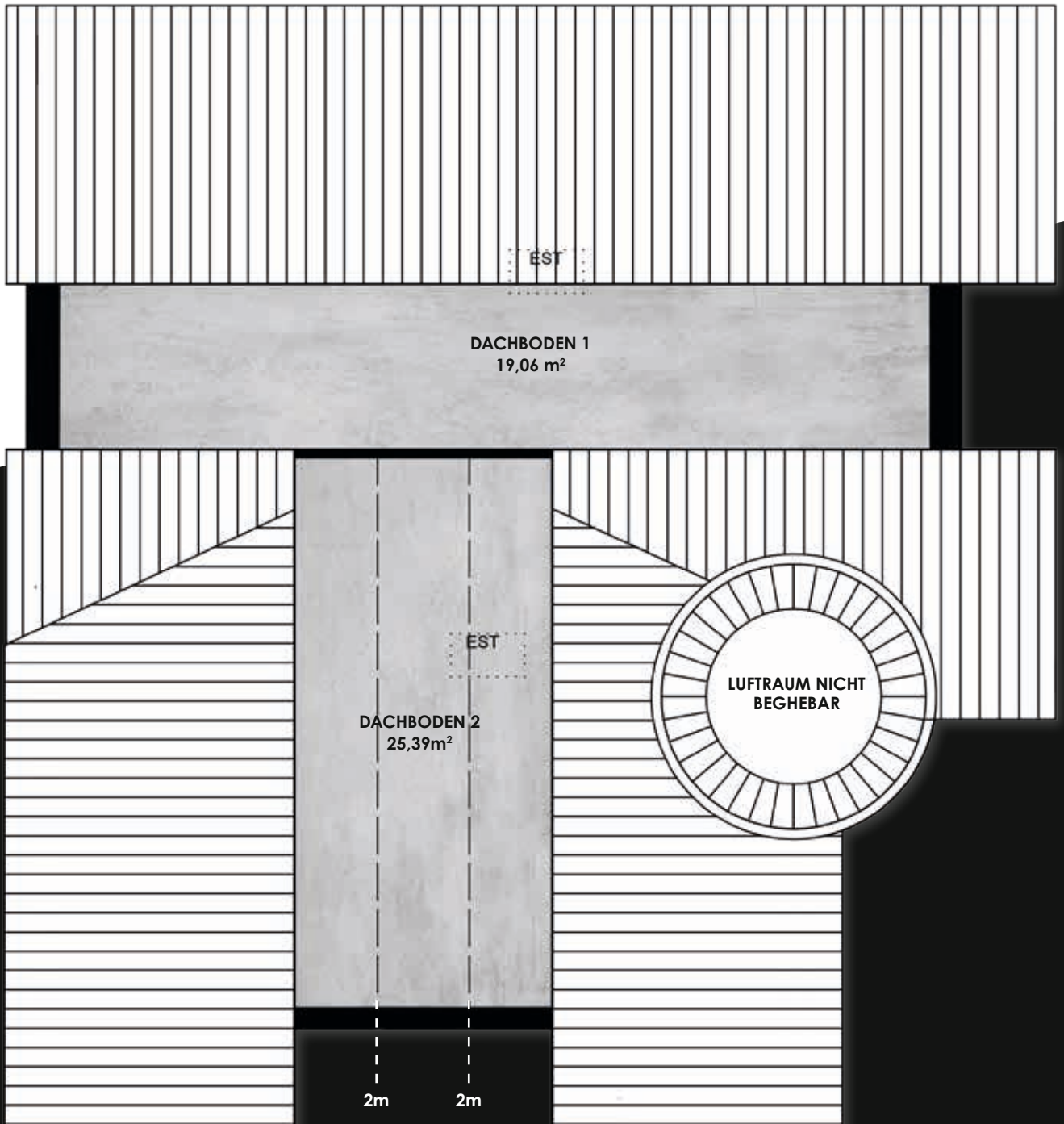


# WOHNUNG 10

KG 41,47 m<sup>2</sup>



Wohnen	30,42 m <sup>2</sup>
Küche	6,74 m <sup>2</sup>
Bad	3,07 m <sup>2</sup>
Terrasse	4,95 m <sup>2</sup>





# DACHBODEN

GESAMT - 44,45 m<sup>2</sup>

## DACHBODEN

**Dachboden 1** 19,06 m<sup>2</sup>

---

**Dachboden 2** 25,39 m<sup>2</sup>

---

DAS SCHÖNSTE AN  
ZUHAUSE SIND DIE  
KLEINEN MOMENTE  
DES GLÜCKS



# AUF EINEN BLICK

---

- ✓ MODERNE ENERGETISCH WERTVOLLE MASSIV-BAUWEISE
- ✓ NIEDERTEMPERATUR FUßBODENHEIZUNG MIT RAUMTHERMOSTAT
- ✓ PELLETHEIZUNG
- ✓ MODERNE SANITÄRAUSSTATTUNG
- ✓ GROBZÜGIGE TERRASSEN MIT SÜDAUSRICHTUNG
- ✓ KUNSTSTOFFFENSTER INNEN WEIß
- ✓ AUßENLIEGENDE ROLLADEN
- ✓ DESIGN-VINYLFUßBÖDEN
- ✓ MODERNE AUSWAHL BEI DEN FLIESEN
- ✓ ZUSÄTZLICHER STAURAUM IM DACH

## 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

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.