



Neubau eines Mehrfamilienhauses  
Bayreuther Straße 47  
95213 Münchberg  
Bauherr:  
Kommunale Wohnungswirtschaft Münchberg  
Kirchenlamitzer Str. 20  
95213 Münchberg

## Objektdetails:

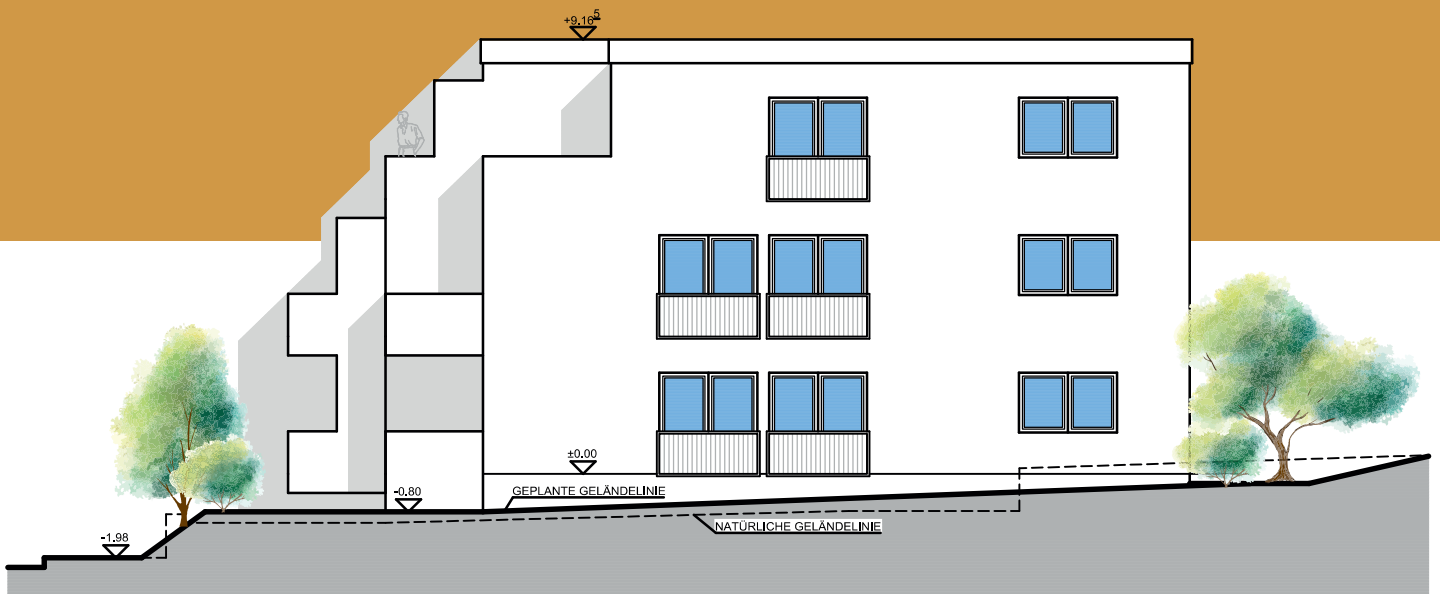
Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung	Zimmer:	3
Wohnfläche ca.:	102,52 m <sup>2</sup>	Badezimmer:	1
Bezugsfrei ab:	01.12.2023		
<b>Kosten:</b>	<b><u>390.000 €</u></b>		
<b>Bausubstanz:</b>			
Baujahr:	2023		
Heizungsart:	Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe		

## Objektbeschreibung:

Die Wohnungen Nr. 1 (EG), 2 (1.OG) und 3 (2.OG) werden verkauft. Die Wohnungen 4-9 verbleiben im Eigentum der Kommunalen Wohnungswirtschaft.

Jede Wohnung erhält einen Garagenstellplatz, für die Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 und 9 in der Tiefgarage, die Wohnung 6 als Fertiggarage.

## ANSICHT VON SÜDEN



## Objektbeschreibung:

Ein Aufzug steht im Haus zur Verfügung und bringt Sie vom KG bis ins 2. OG.

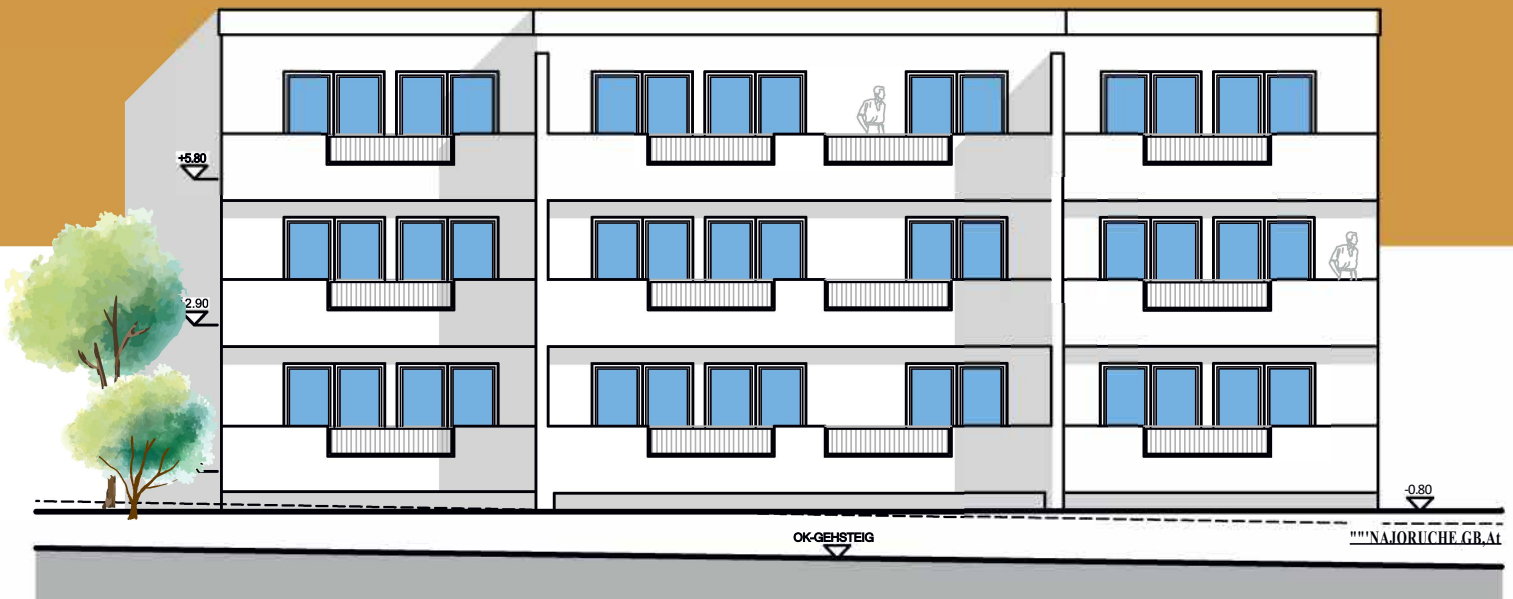
Folgende Wohnungstypen stehen dabei zur Auswahl:

- Whg 1 / EG / 102,52 m<sup>2</sup>
- Whg 2 / 1.OG / 102,52 m<sup>2</sup>
- Whg 3 / 2.OG / 89,44 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen entsprechen modernen Standards und sind nach der Fertigstellung komplett bezugsfertig. Die Käufer haben noch die Möglichkeit zur individuellen Ausstattung in der Badausstattung, bei Keramik- und Fliesenbelägen, sowie den Bodenbelägen. Alle Wohnungen erhalten einen großzügigen Balkon in Süd-Westlicher Richtung.

Eine durchdachte Grundrissgestaltung ist selbstverständlich. Die einzelnen Wohneinheiten bestechen durch eine offene Raumgestaltung. Für den Bau werden nur qualitativ hochwertige und nachhaltige Materialien verwendet. Wir legen großen Wert auf energieeffiziente Bauweise gemäß den aktuellen Richtlinien.

## ANSICHT VON WESTEN



## Objektbeschreibung:

Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Moderne Fliesen und hochwertige Sanitäreinrichtungen bestimmen den Standard aller Bäder und WC's. Balkone bieten viel Freiraum und laden zum Entspannen ein. Die Grünflächen können von allen Parteien genutzt werden.

Das Baugrundstück für zwei Mehrfamilienhäuser liegt in der Bayreuther Straße 47 in Münchberg. Die Anlage bietet Menschen verschiedenster Generationen den perfekten Lebensraum – egal ob als Single, Familie oder für Senioren. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Zahnarztpraxis und eine Praxis für Physiotherapie, sowie ein Kinderspielplatz. Innerhalb von 5 Minuten erreichen Sie das Zentrum der Stadt Münchberg, ebenso das Rathaus, sowie Lebensmittelmärkte.

## Ausstattung:

Hier stellen wir die Wohnung 2 im 1. Obergeschoß vor:

Der großzügig gestaltete Wohnungsgrundriss mit 102,52 m<sup>2</sup> teilt sich auf in:

Wohnen/Essen/Küche mit ca. 47,80 m<sup>2</sup>

Schlafen mit ca. 12,65 m<sup>2</sup>

Kind mit ca. 11,03 m<sup>2</sup>

Abstellraum mit ca. 2,39 m<sup>2</sup>

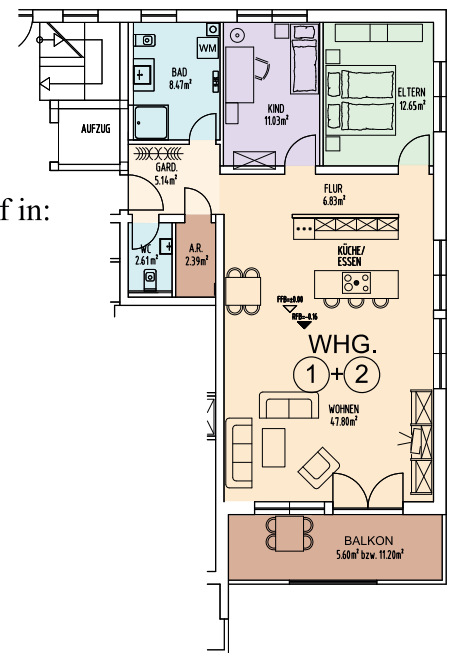
Badezimmer mit ca. 8,47 m<sup>2</sup>

Gäste WC mit ca. 2,61 m<sup>2</sup>

Flur / Garderobe mit ca. 11,97 m<sup>2</sup>

Balkon mit ca 5,60 m<sup>2</sup> (50 %) Grundfläche ca. 11,20 m<sup>2</sup>

Genießen Sie den Vorteil eine Eigentumswohnung.



### Hinweis:

Diese Unterlagen sind ausschließlich für den Bauwerber bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Vervielfältigung bzw. Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Die Urheberrechte dieses Entwurfs liegen bei der Kommunalen Wohnungswirtschaft. Ein Kopieren und/oder Nachbauten dieses Grundrisses, auch in Teilbereichen ist nicht zulässig. Alle Flächenangaben sind ca.-Angaben. Technische Änderungen bleiben vorbehalten.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Festpreis nicht enthalten. Die Darstellungen können Sonderausführungen enthalten.

Die Kaufpreise der Wohneinheiten können entsprechend den steigenden Baukosten, vor einem Kauf, prozentual neu angepasst werden.

## Lage:

Die Hochschulstadt Münchberg liegt im oberfränkischen Landkreis Hof, zwischen den Urlaubsregionen Fichtelgebirge und Frankenwald, etwa 20 km südlich der Kreisstadt Hof. Die Kernstadt erlaubt relativ kurze Wege zu den Einrichtungen der Grundversorgung, eine gute Verkehrsanbindung insbesondere Autobahn A9 mit zur Zeit 2 Ausfahrten, sowie die Bahnlinie mit dem zentral gelegenen Bahnhof mit der Anbindung an die Oberzentren Hof und Bayreuth, sowie ab Januar 2023 an den Verkehrsverbund Nürnberg qualifizieren Münchberg in Zukunft als attraktiver Wohnstandort mit Charakter.

Naherholung ist selbstverständlich, wie z.B. Radwege, Fernwanderwege, Frei- und Hallenbad, Sportstätten, die Thermen in Bad Stehen und Weißenstadt, den Förmitzspeicher bei Schwarzenbach oder den Weißenstädter See, das Naherholungsgebiet Hintere Höhe mit Spielplätzen, das Bauernhofmuseum Kleinlosnitz uvm.

Verkehrsanbindungen:

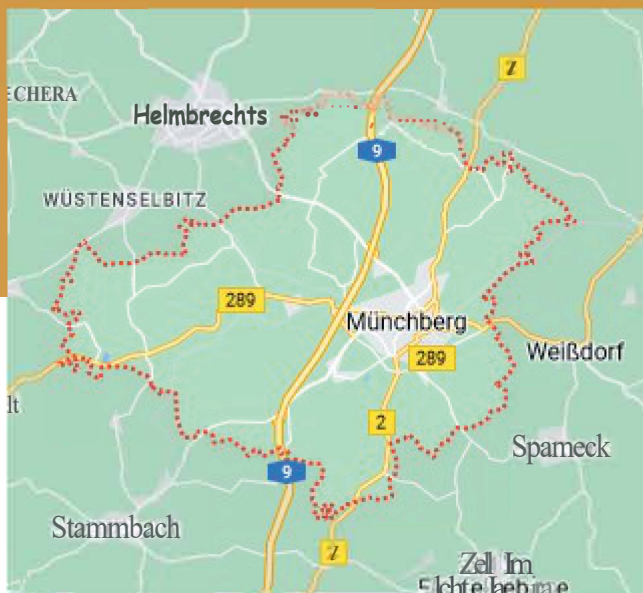
Bahnverbindungen Bahnhof Münchberg, Bahnstrecke Hof/Bayreuth Bamberg

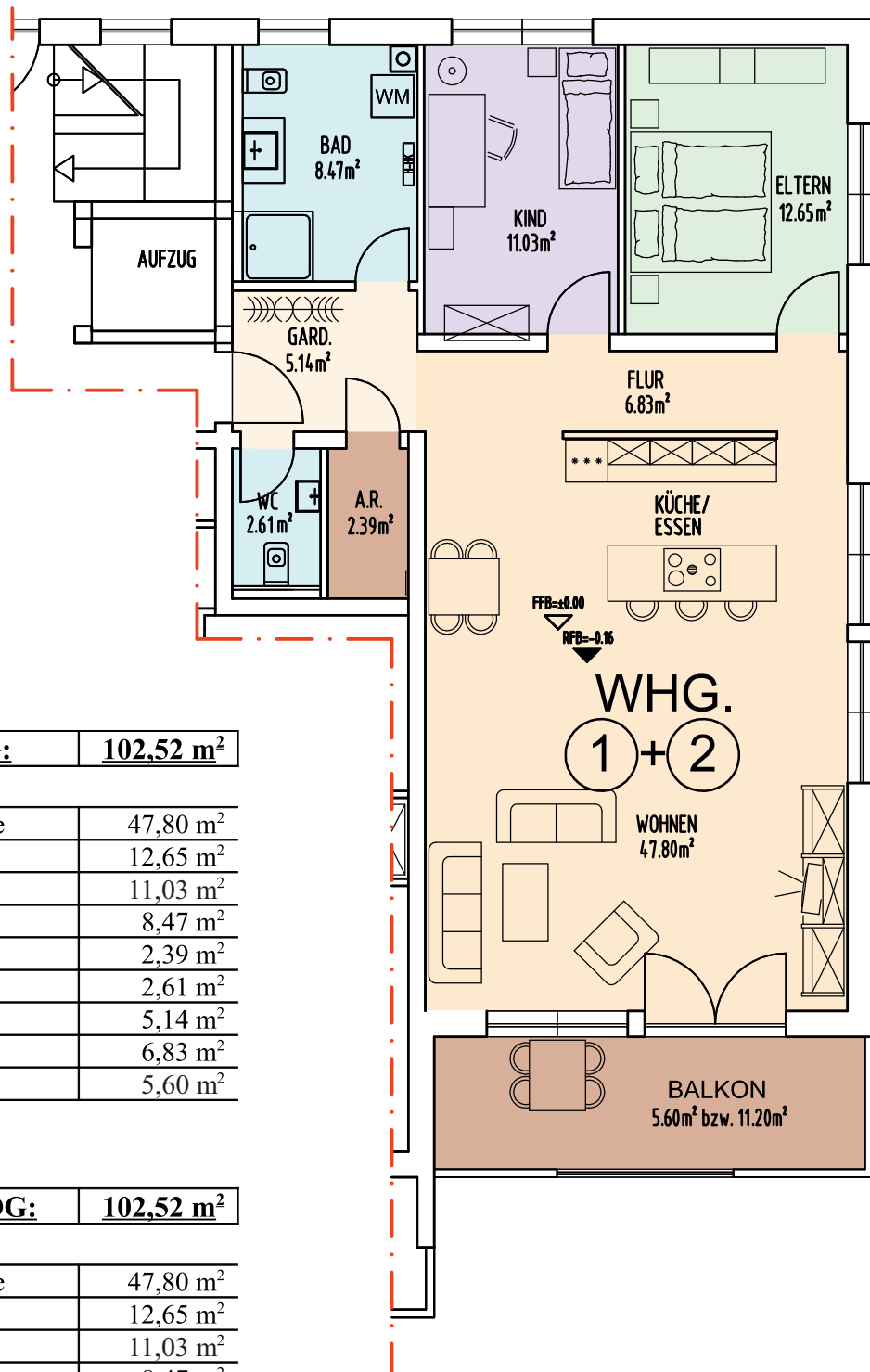
Busverbindungen

Bundesautobahn BAB 9 mit zwei Ausfahrten Süd und Nord München-Berlin

BAB A72 Dresden-Chemnitz-Regensburg- Anschlussstelle Hof ca. 20 km

BAB A73 Bamberg-Schweinfurt-Würzburg



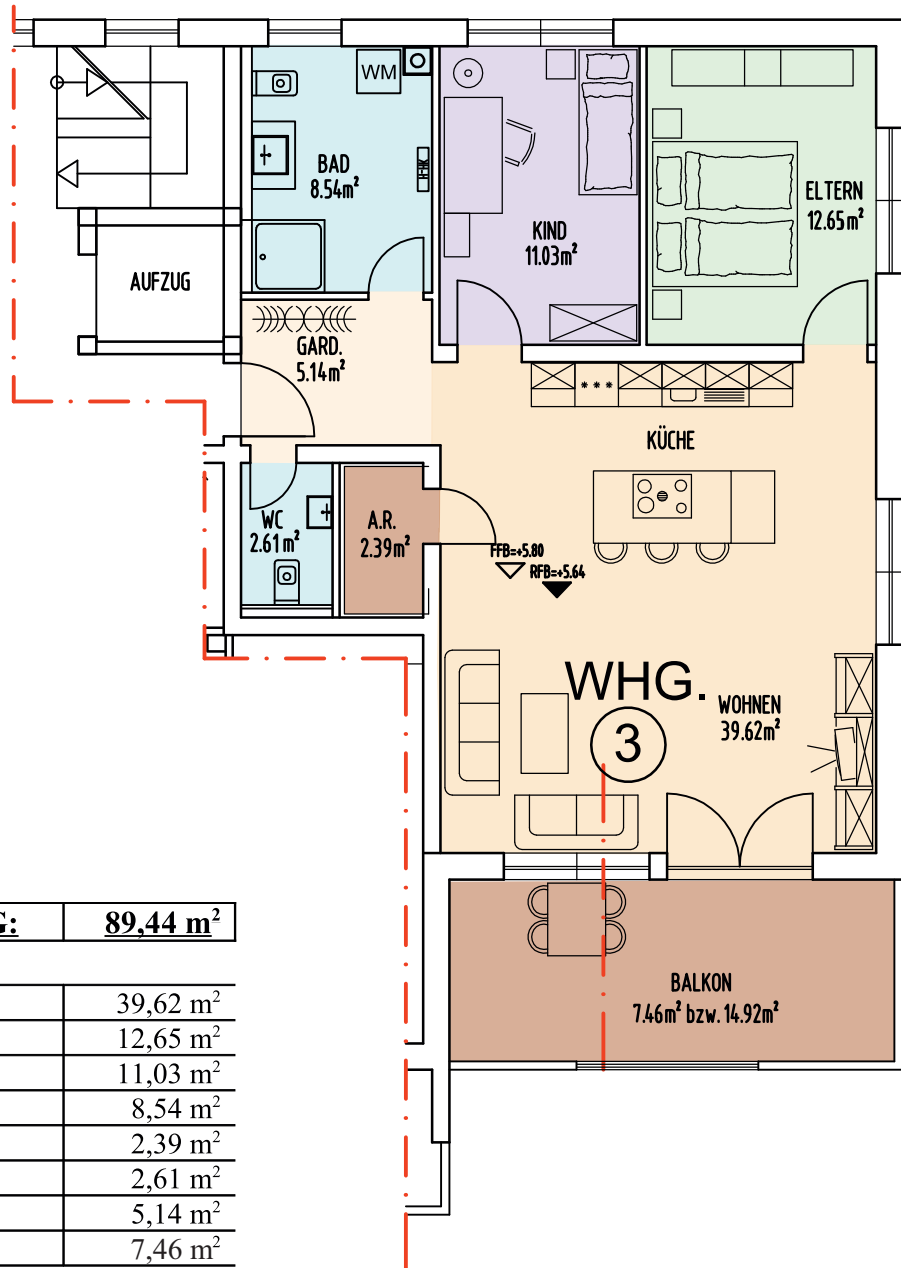


**Wohnung 1 im EG: 102,52 m<sup>2</sup>**

Wohnen/EsSEN/Küche	47,80 m <sup>2</sup>
Eltern:	12,65 m <sup>2</sup>
Kind:	11,03 m <sup>2</sup>
Bad:	8,47 m <sup>2</sup>
A.R.:	2,39 m <sup>2</sup>
WC:	2,61 m <sup>2</sup>
Garderobe:	5,14 m <sup>2</sup>
Flur:	6,83 m <sup>2</sup>
Balkon (50%):	5,60 m <sup>2</sup>

**Wohnung 2 im 1.OG: 102,52 m<sup>2</sup>**

Wohnen/EsSEN/Küche	47,80 m <sup>2</sup>
Eltern:	12,65 m <sup>2</sup>
Kind:	11,03 m <sup>2</sup>
Bad:	8,47 m <sup>2</sup>
A.R.:	2,39 m <sup>2</sup>
WC:	2,61 m <sup>2</sup>
Garderobe:	5,14 m <sup>2</sup>
Flur:	6,83 m <sup>2</sup>
Balkon (50%):	5,60 m <sup>2</sup>



<b>Wohnung 3 im 2.OG:</b>		<b>89,44 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Essen/Küche	39,62 m <sup>2</sup>	
Eltern:	12,65 m <sup>2</sup>	
Kind:	11,03 m <sup>2</sup>	
Bad:	8,54 m <sup>2</sup>	
A.R.:	2,39 m <sup>2</sup>	
WC:	2,61 m <sup>2</sup>	
Garderobe:	5,14 m <sup>2</sup>	
Balkon (50%):	7,46 m <sup>2</sup>	