

Villa Knappertsbusch – Gründerzeit-Juwel am Grünen Hügel in Bayreuth



421

Knappertsbuschstraße 3

95445 Bayreuth

Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	421
Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Villa
Baujahr ca.	1905
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	gehoben
Denkmalschutzobjekt	Ja
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Preis	1.760.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. vom Kaufpreis
Etagenanzahl	4
Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	4
Wohnfläche ca.	437,47 m ²
Grundstücksfläche ca.	1.785 m ²
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja

Wintergarten	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	wird nicht benötigt
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Ein Haus mit Geschichte. Ein Verkauf, der so einzigartig ist wie die Immobilie selbst: Die "Villa Knappertsbusch".

In bester Lage, nur wenige Meter vom Bayreuther Festspielhaus entfernt, erhebt sich auf dem Grünen Hügel die mehrgeschossige "Villa Knappertsbusch" als wahres Meisterwerk der Gründerzeit. Um 1905 errichtet und reich verziert mit Fachwerkelementen, Schwebegiebel, Erker und einem charakteristischen Halbwalmdach zeugt diese denkmalgeschützte Villa von der kulturellen und architektonischen Blütezeit Bayreuths. Besonders das original erhaltene Jugendstil-Treppenhaus sowie die Deckenmalereien verleihen dem Haus eine unverwechselbare Aura.

Auf ca. 437 m² Wohnfläche (zzgl. weiteren Ausbaumöglichkeiten) eröffnet sich ein vielseitiges Raumkonzept mit Potenzial für außergewöhnliche und repräsentative Wohnräume. Die historische Substanz wurde über Jahrzehnte hinweg gepflegt – u.a. mit einer Dach- und Fassadensanierung im Jahr 1995, teilweise erneuerten Holz-Kastenfenstern sowie soliden Gasthermen (zuletzt 2018). Drei Wohnetagen zugänglich von jeweils zwei Seiten bieten sowohl für Eigennutzer, Projektentwickler als auch Investoren flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 1.785 m² große Grundstück eröffnet spannende Entwicklungsperspektiven: Neben einem herrschaftlichen Garten besteht voraussichtlich die Möglichkeit insbesondere Stellplätze zu realisieren.

Besonders begehrt macht dieses Angebot nicht zuletzt seine Lage: Der Grüne Hügel gehört zu den

exklusivsten Wohnadressen der Stadt – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Einzigartig ist die Verbindung von städtebaulicher Geschichte, erlesener Architektur und gehobener Lebensqualität.

Der Denkmalschutz unterstreicht den hohen ideellen Wert dieser Immobilie und bietet zusätzlich verschiedene Fördermöglichkeiten sowie steuerliche Anreize bei Sanierungsmaßnahmen.

Ob zur Eigennutzung mit historischem und einzigartigem Flair, als Mehrgenerationenhaus oder als attraktives Projekt mit Strahlkraft und Entwicklungspotenzial – diese Villa ist eine einmalige Gelegenheit in bester Lage, die durch architektonischen Charme, stabile Wertentwicklung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gleichermaßen Eigennutzer, Anleger und Projektentwickler anspricht.

Ausstattung

Erdgeschoss (ca. 110,93 m² Wohnfläche + 78,47 m² Nutzfläche):

- Flur
- drei Schlaf- bzw. Wohnzimmer
- eine Küche
- großes Bad (saniert in 1995)
- Arbeitszimmer
- Technikraum mit Gasheizung von 2000
- kleines Bad (saniert in den 1980er Jahren)
- zwei Abstellräume
- zwei Eingänge

1. Obergeschoss (ca. 145,63 m² Wohnfläche + 34,55 m² Nutzfläche):

- derzeit vermietet
- großes Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- kleines Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Küche
- Flur
- Bad (saniert vor ca. 5 Jahren)

- zwei Eingänge

2. Obergeschoss (ca. 157,21 m² Wohnfläche + 28,25 m² Nutzfläche):

- Wohnzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang auf den geschlossenen Balkon
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad (saniert vor ca. 5 Jahren)
- Flur
- zwei Eingänge

Dachgeschoss (ca. 23,70 m² Wohnfläche + 156,68 m² Nutzfläche):

- ausgebauter Schlafzimer
- ausgebaute Toilette

Weiteres Ausbaupotential:

- ca. 156,68 m² weitere Dachbodenfläche, u.a. mit Turmzimmer
- Technikraum mit Gastherme von 2018

Sonstiges:

- Baujahr ca. 1905
- großes Grundstück mit ca. 1.785 m²
- Einzeldenkmal
- Abstellräume außen vorhanden
- Deckenmalereien vorhanden
- Außenfassade (Sandstein) saniert 1995
- Dach neu eingedeckt 1995
- Holz-Kastenfenster teils ausgetauscht
- Gas-Heizungen mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Bad EG mit Elektroboiler)
- Elektrik saniert ca. 1978
- teilweise vermietet
- nicht nach WEG aufgeteilt

Lage

Die Villa Knappertsbusch liegt in der gleichnamigen Straße im Stadtteil 'Grüner Hügel' - einer der besten und begehrtesten Wohnlagen innerhalb Bayreuths. Die Lage überzeugt durch viel Grün, eine gepflegte Nachbarschaft und viel Ruhe.

Der Grüne Hügel mit der angrenzenden Gartenstadt ist definitiv ein malerischer Stadtteil, der im Bayreuther Norden westlich des am selbigen Hügel gelegenen Richard-Wagner-Festspielhauses liegt. Egal ob man die Architektur der schönen Kaffeemühlhäuser und zahlreichen Villen oder die Natur genießen möchte, die direkte Umgebung punktet mit höchster Wohnqualität.

Trotz der ruhigen und grünen Lage, ist der Grüne Hügel gut angebunden: Zahlreiche Nahversorger erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Eine Bushaltestelle befindet sich praktischerweise in der Parallelstraße. Von dort erreichen Sie den ZOH in ca. 10 Minuten. Mit dem Fahrrad sind es ca. 6 Minuten in die Bayreuther Innenstadt.

Sonstiges

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, wird kein Energieausweis benötigt.

Bitte beachten Sie, dass im Exposé keine Fotos des 1. Obergeschosses enthalten sind.



Außenansicht



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Bad 2. Obergeschoss



Küche 2. Obergeschoss



Wintergarten 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



Wohnbereich 2. Obergeschoss



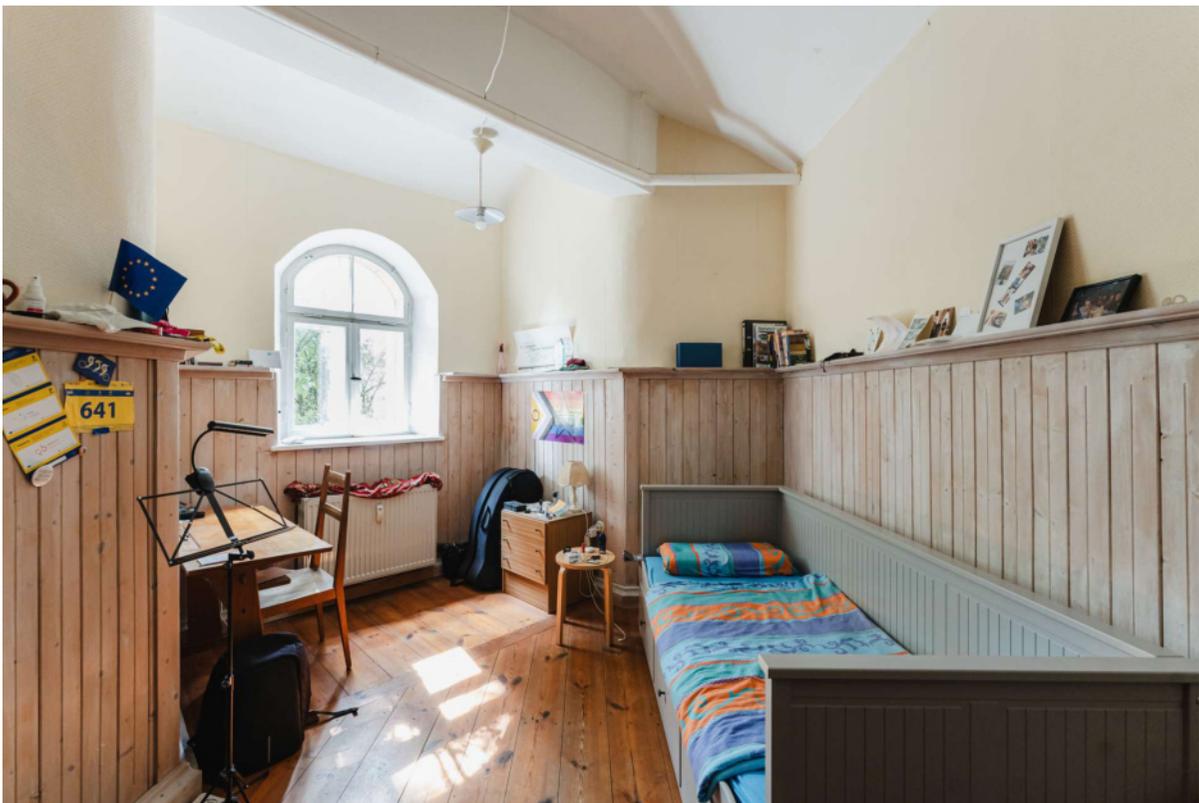
Balkonaussicht 2. Obergeschoss



Flur mit Deckenmalerei 2. Obergeschoss



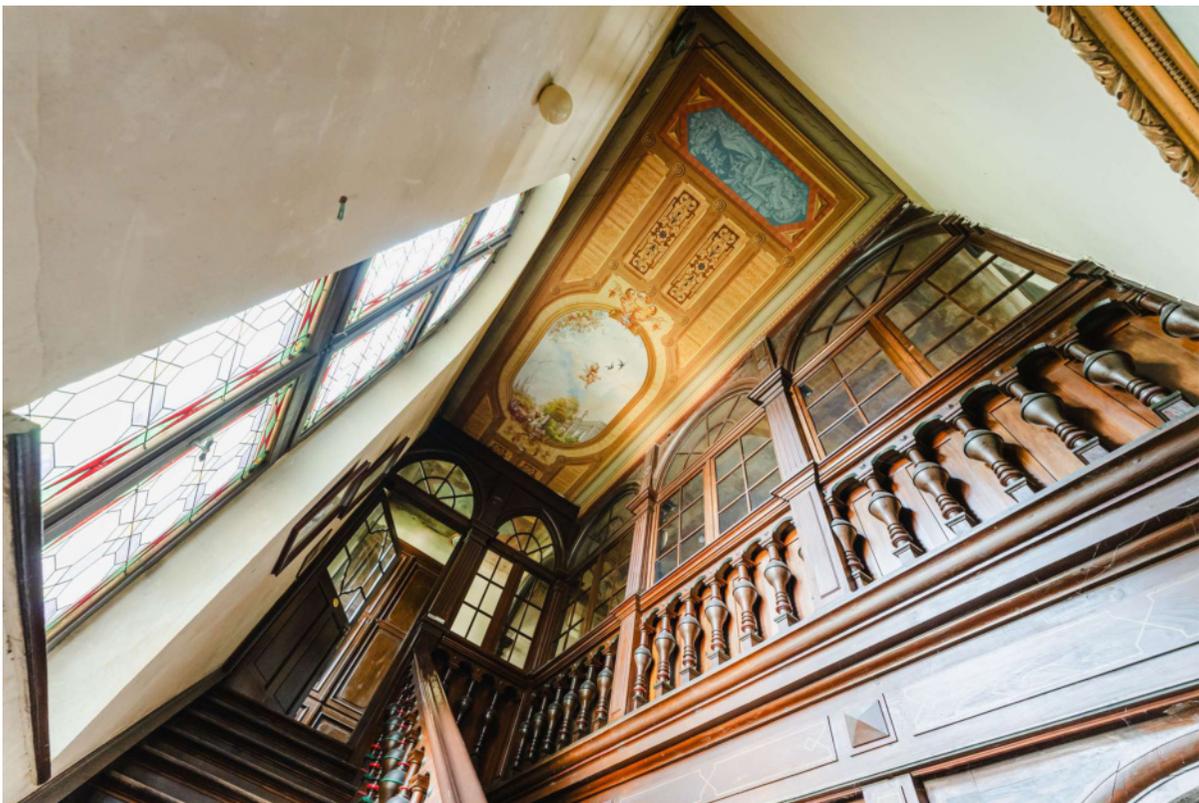
Großes Bad Erdgeschoss



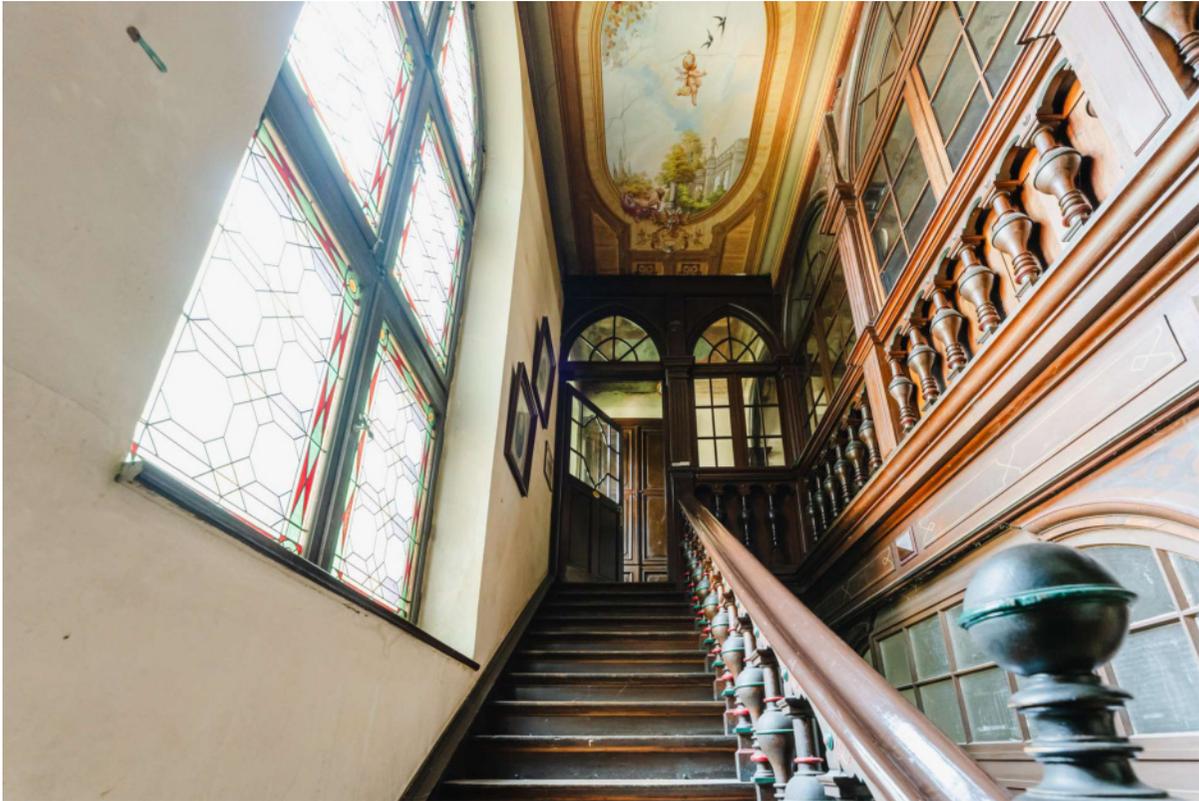
Schlafzimmer Erdgeschoss



Detailansicht



Treppenhaus



Treppenhaus



Treppenhaus



Ausgebautes Zimmer Dachgeschoss



Turmzimmer Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Eingangsbereich



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



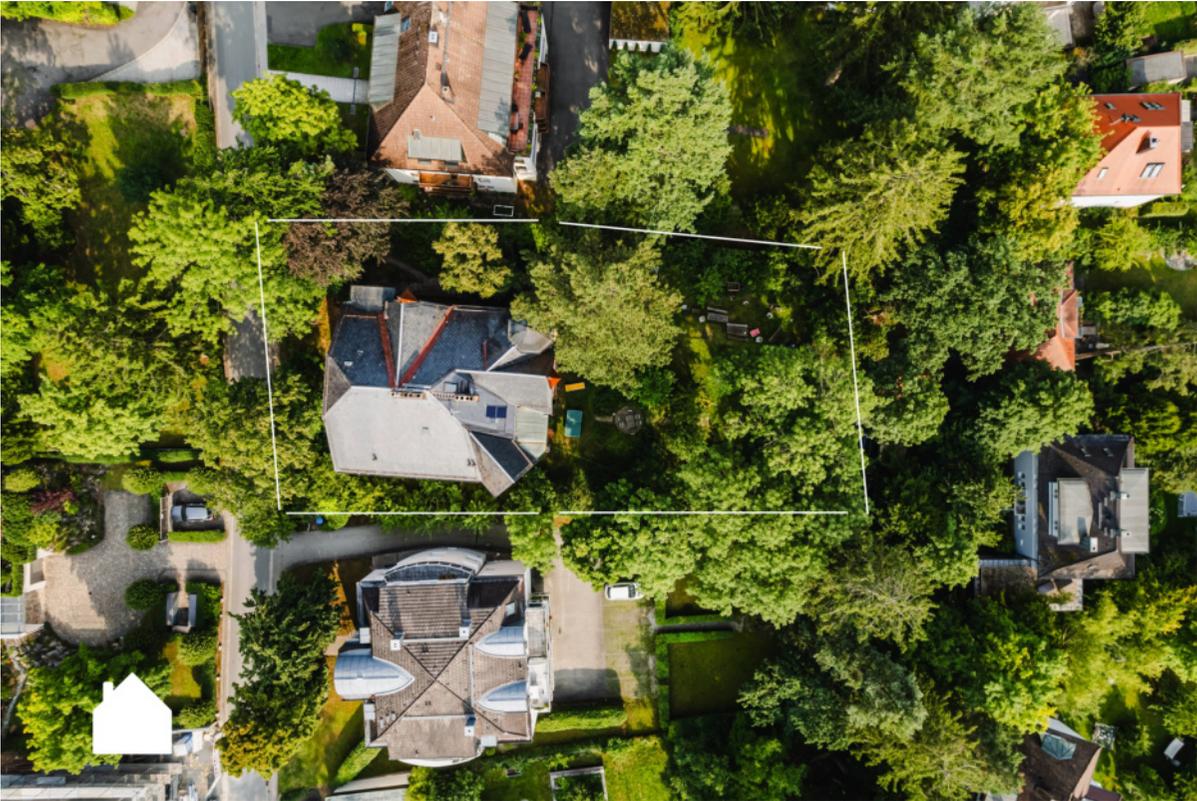
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Grundstück

Grundriss EG



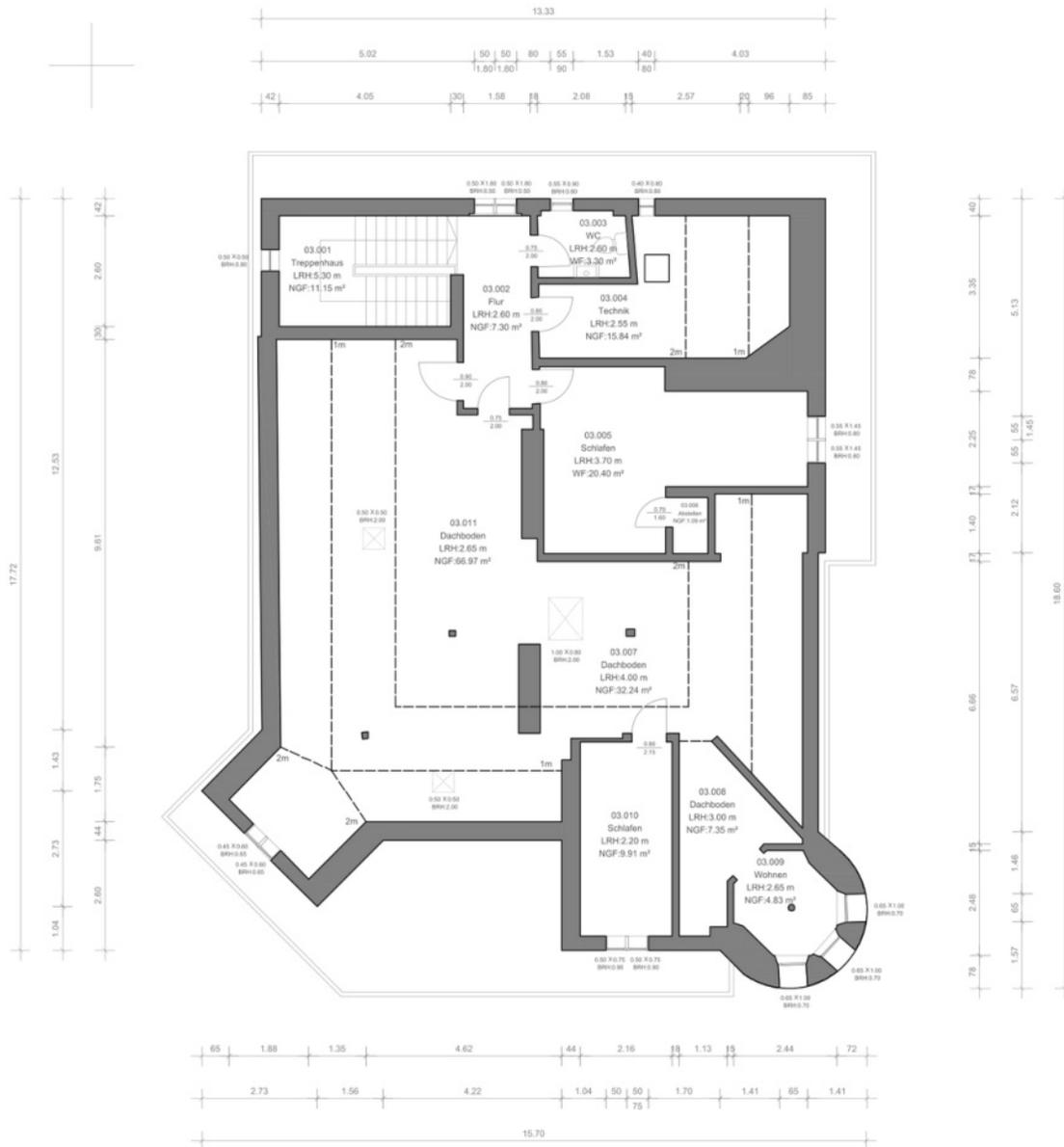
Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



Grundriss DG



Ihre Ansprechpartnerin

Sarah Arnold

Arnold Immobilien GmbH

Gontardstraße 14

95445 Bayreuth

Telefon: +49 921 230 577 72

Homepage: www.arnold-immobilien-bayreuth.de

E-Mail: arnold@arnold-immobilien-bayreuth.de