



Die Alternative zum Neubau - Aufwändig modernisiertes Einfamilienhaus

 2800

Objektnr.

 1985

Baujahr

 160 m²

Wohnfläche

 721 m²

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

Die Immobilie

Neubaufair bei Gebrauchtimmoblie, ohne Bau- und Renovierungsstress.

Dieses attraktiv gestaltete Einfamilienhaus ist ein Fertighaus der renommierten Marke OKAL mit sehr guter Wärmedämmung.

Ab dem Jahr 2017 fanden aufwändige Umbau- und Modernisierungsarbeiten statt, die mit viel Liebe zum Detail ausgeführt wurden.

Das Haus bietet jetzt einen modernen offenen ca. 50 m² großen Wohnbereich mit hellen Holzbalken als Raumteiler. Ein moderner Holzofen sorgt für angenehme Wärme und Gemütlichkeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf die hübsche, nicht einsehbare Terrasse. Die Küche liegt anschließend an den Essbereich und ist derzeit mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Ein kleiner sep. Flur führt zum Schlafzimmer, den zwei Kinderzimmern (oder Arbeitszimmern) und zum Bad. Das Badezimmer wurde 2018 komplett erneuert, mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und modern eingerichtet. Ebenso das Gäste-WC.

Im Dachgeschoss kann ein ca. 37 m² geräumiges Wohnstudio vielseitig genutzt werden. Auf dieser Etage gibt es noch ein Gäste- oder Kinderzimmer und ein neuwertiges Duschbad.

Sowohl im Erdgeschoss, wie auch im Dachgeschoss wurden die Böden mit modernen Fliesen oder hochwertigem Bodenbelag in Holzoptik ausgestattet.

Das massiv gemauerte Kellergeschoss bietet neben Waschküche und Heizungsraum weitere Kellerräume. Diese können je nach Bedarf als Vorrats-, Lager- oder Hobbyraum genutzt werden.

Ein pflegeleicht angelegter Garten umgibt das Haus. Begeistern wird Sie die schöne Terrasse, die eingerahmt von einer Grillhütte und einem Holzhaus mit Gartenwohnzimmer, einlädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie oder mit Freunden. Vervollständigt wird das Angebot durch eine Garage, einen Carport und einen Gartenschuppen für die Gartengeräte.

Um noch weitere Details zu getätigten Renovierungen zu erfahren, senden wir Ihnen gerne eine ausführlich Beschreibung und Grundrisspläne zum Haus.

Flächen

Wohnfläche	160 m²
Grundstücksfläche	721 m²
Zimmer insgesamt	7
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage, Carport
Garagenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2020
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
----------------------------	-----------------------

Ausstattung

KG: großer Kellerräume, Waschküche, Heizung und Tankraum, Werkstatt, Keller mit Zugang zum Garten, Flur

EG: Küche, offener Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Bad, 2 Kinderzimmer, WC, Flur, Windfang

DG: großes Wohnstudio, Gästezimmer, Duschbad, Flur

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

✓ Kamin

Lage & Infrastruktur

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Garten und Garage liegt in Ortsrandlage von Leupoldsgrün.

Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt in 590 bis 630 m Höhe, am Rande zum Frankenwald, nur 7 km von der Stadt Hof entfernt.

Leupoldsgrün hat sich bis heute seinen Dorfcharakter erhalten können. Die ruhige und idyllische Lage zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge, die günstige Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Kreisstadt Hof wirken sich sehr positive aus.

Eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe befindet sich direkt im Ort.

Ein reges Gemeinde- und Vereinsleben wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

Preise

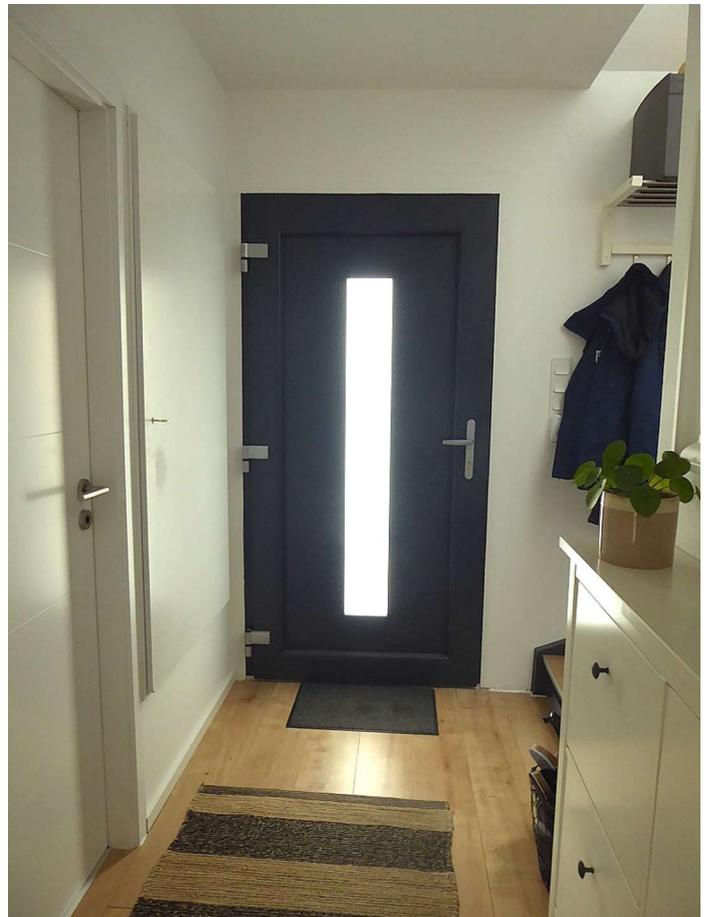
Kaufpreis	329.000 €
Käuferprovision	2,98% inkl. gesetzl. MwSt

Energieausweis

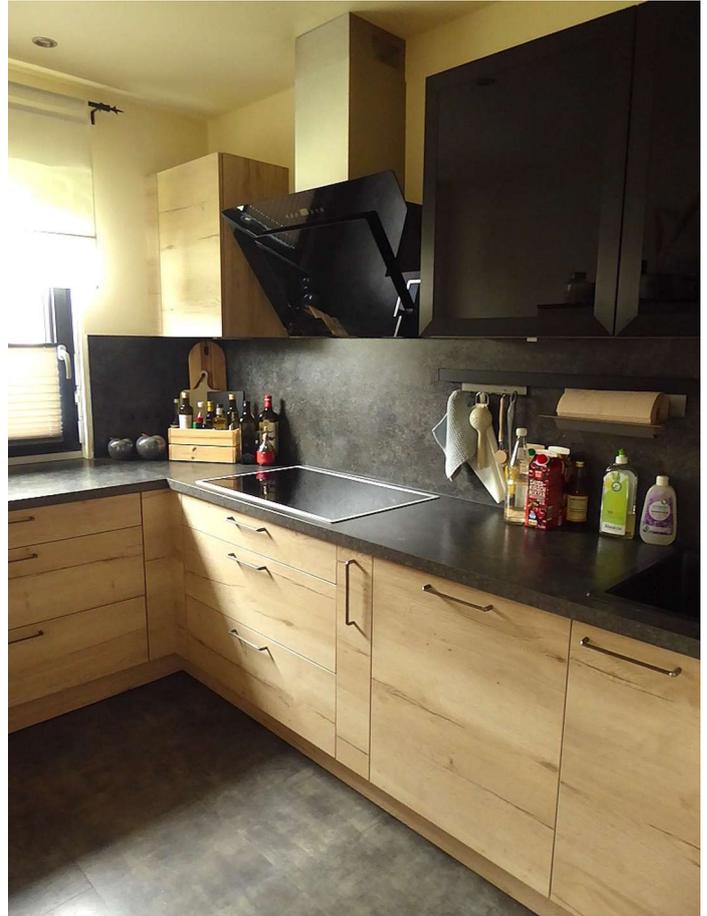
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	04.04.2034
Endenergiebedarf	169 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Energieausweis-Ausstellungsdatum	05.04.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen





















Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

Weitere Informationen <https://wolfrum-immo.de>

E-Mail (Zentrale) info@wolfrum-immo.de

Telefon (Zentrale) **0 92 93 / 800 50 46**