



## Die Grundsubstanz steht - EFH mit viel Potenzial für Handwerker und Macher Nähe Leupoldsgrün

<sup>100</sup>  
<sub>1010</sub>  
04 2879

Objektnr.

 1873

Baujahr

 126 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 669 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 4

Zimmer

## Die Immobilie

Ein Eigenheim zum Selbstgestalten. Sie packen gerne selbst an, sind Handwerker oder auch Heimwerker und suchen ein bezahlbares Projekt mit solider Substanz? - Hier können Sie sich Wohnräume nach eigenen Vorstellungen verwirklichen. Das Haus bietet Ihnen die ideale Chance, Schritt für Schritt Modernisierungen vorzunehmen und den Wert des Objekts nachhaltig zu steigern – ohne direkt bei Null anfangen zu müssen.

Auf rund 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann das Haus mit einer hervorragenden Basis für individuelle Raumkonzepte aufwarten. Im Erdgeschoss sind neben einem großzügigen Badezimmer, einem Gäste-WC und der Speisekammer, die Nutz- und Lagerräume und die Heizöltanks untergebracht. Der eigentliche Wohnbereich befindet sich im Obergeschoss. Eine angenehm große Küche mit Essplatz, ein Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer nehmen diese Etage ein. Eine zweite kleine Küche könnte auch zu einem Bad umgestaltet werden.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut, kann aber wegen einer Deckenhöhe, die unter 2,00 m liegt, formal nur als Nutzfläche (ca. 69m<sup>2</sup>) gerechnet werden. Jedoch bieten diese Räume neben der Wohnfläche wertvollen Zusatzraum für Hobbys oder einen gemütlichen Rückzugsort für Kinder.

Beheizt wird die Immobilie durch eine funktionstüchtige Öl-Heizung aus dem Jahr 2008.

Das ca. 669 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine überschaubare und pflegeleichte Anordnung. Eine eigene Garage gehört ebenfalls dazu und eignet sich ideal für den Pkw oder als kleine Werkstatt.

## Flächen

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Wohnfläche         | <b>126 m<sup>2</sup></b> |
| Grundstücksfläche  | <b>669 m<sup>2</sup></b> |
| Nutzfläche         | <b>69 m<sup>2</sup></b>  |
| Zimmer insgesamt   | <b>4</b>                 |
| Stellplatzart      | <b>Garage</b>            |
| Garagenstellplätze | <b>1</b>                 |

## Zustand & Erschließung

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Baujahr               | <b>1873</b> |
| Letzte Modernisierung | <b>2008</b> |

## Sonstiges

|              |               |
|--------------|---------------|
| Verfügbar ab | <b>sofort</b> |
|--------------|---------------|

## Ausstattung

KG: nicht unterkellert  
 EG: Diele, Bad, WC, Flur, Speis - Nebenräume: Heizung und Hauswirtschaftsraum, 2x Heizölraum, Kellerraum/Vorräte  
 OG: Küche, Zimmer/Schlafen, Wohnzimmer, Diele, Zimmer mit Küchenanschlüssen, Zimmer  
 DG: 2 Zimmer, Diele, Bad - zählt nicht zur Wohnfläche - Deckenhöhe bei ca. 1,95m

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Heizungsart | <b>Zentralheizung</b> |
| Befeuerung  | <b>Öl</b>             |
| Küche       | <b>Einbauküche</b>    |

- ✓ Abstellraum
- ✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Das Einfamilienhaus befindet sich unweit von Leupoldsgrün in einem gut angebunden Ortsteil der Gemeinde. Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt in 590 bis 630 m Höhe, am Rande zum Frankenwald, nur wenige Kilometer von der Stadt Hof entfernt. Leupoldsgrün hat sich bis heute seinen Dorfcharakter erhalten können und ist dennoch modern und aufgeschossen. Die idyllische Lage zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge, die günstige Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Kreisstadt Hof wirken sich sehr positiv aus. Die Gemeinde Leupoldsgrün bietet Ihnen eine herrlich gelegene Kindertagesstätte mit Kindergrippe am Fuße des Hohen Steins und auch Hausarztpraxis (Filialpraxis) steht zur Verfügung. Durch die verkehrsgünstige Anbindung an die B15 und die nahegelegene Autobahn A9 (Anschlussstelle Hof-West / Leupoldsgrün) erreichen Sie Hof, Münchberg und das Umland in wenigen Autominuten.

## Preise

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis       | <b>89.000 €</b>                   |
| Käuferprovision | <b>3,57% inkl. gesetzl. MwSt.</b> |

## Energieausweis

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Energieausweis-Art               | <b>Bedarf</b>         |
| Energieausweis gültig bis        | <b>03.06.2035</b>     |
| Endenergiebedarf                 | <b>281 kWh/(m²*a)</b> |
| Primärenergieträger              | <b>Öl</b>             |
| Energieeffizienzklasse           | <b>H</b>              |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | <b>04.06.2025</b>     |
| Energieausweis-Jahrgang          | <b>ab Mai 2014</b>    |
| Energieausweis-Gebäudeart        | <b>Wohngebäude</b>    |

## Impressionen













## Kontakt



wolfrum Immobilienberatung

Blumenstr. 2, 95188 Issigau

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

E-Mail (Zentrale) **[info@wolfrum-immo.de](mailto:info@wolfrum-immo.de)**

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