



"Die kleine Kneipe" - in einem Ortsbild prägenden Haus Nähe Hof an der Saale

 2849

Objektnr.

 287 m²

Wohnfläche

 657 m²

Grundstücksfläche

 10

Zimmer

Die Immobilie

Dieses stattliche Mehrfamilienhaus wurde in seinen Grundmauern vor 1900 errichtet und besticht durch seine Massivbauweise. Ca. 108 m² Fläche im Erdgeschoss umfasst die gastronomische Einrichtung. Eine kleine Schankwirtschaft mit Kultstatus. Der gemütliche Gastraum mit Theke, angrenzender Küche und Speisekammer, ist voll funktionsfähig. Die sanitären Anlagen für Gäste sind über einen kleinen Flur zugänglich und in guten, sehr gepflegtem und teilweise erneuertem Zustand. Eine Terrasse hinter dem Haus beherbergt einen kleinen Biergarten.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, moderne 4-Zimmer-Wohnung mit ca.111 m² Wohnfläche. Dazu ein schöner Balkon, ideal für erholsame Stunden und lauschige Sommerabende.

Das Dachgeschoss bietet auf ca. 69 m² eine weitere Wohnung mit 3 Zimmern und ebenfalls einem Balkon.

Komfort und die Modernität des Gebäudes unterstreichen bereits vielerlei getätigte Modernisierungen im gesamten Haus.

Beide Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung. Das Badezimmer im Obergeschoss hat eine bodengleiche Dusche. Hochwertige Fußbodenbeläge und neue weiße Zimmertüren sind ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Gas-Holz -Hybridheizung mit großzügigem Pufferspeicher zur Effizienzsteigerung.

Zum Anwesen gehört eine geräumige Scheune und ein überschaubares Grundstück.

Flächen

Wohnfläche	287 m²
Grundstücksfläche	657 m²
Nutzfläche	108 m²
Zimmer insgesamt	10
Badezimmer	3
Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2018

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **nach Absprache**

Ausstattung

KG: teilunterkellert - Lagerfläche

EG: Gaststube, Küche, Speisekammer, sanitäre Einrichtungen, Bad, Heizung

OG: Küche (ohne Einbauküche), Wohn-Esszimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Diele, Balkon

DG: gr. Diele (Platz für Küche), Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeits- od. Kinderzimmer, Bad, Bodenkammer, Balkon

Heizungsart **Zentralheizung**

Befuerung **Gas**

✓ Abstellraum

✓ Gartennutzung

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Im Herzen des alten Ortsteils Lipperts, der zur Gemeinde Leupoldsgrün gehört, befindet sich dieses geräumige Wohnhaus mit kleiner Kneipe.

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.

Die Gemeinde Leupoldsgrün bietet Ihnen nach wie vor Einkaufsmöglichkeiten um den täglichen Bedarf direkt vor Ort abzudecken. Größer Märkte befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Hof oder der Kleinstadt Selbitz.

Für die Kleinsten im Dorf gibt es eine attraktive Kindertagesstätte mit Kinderkrippe.

Ein reges Gemeindeleben und eine Vielzahl an Vereinen wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

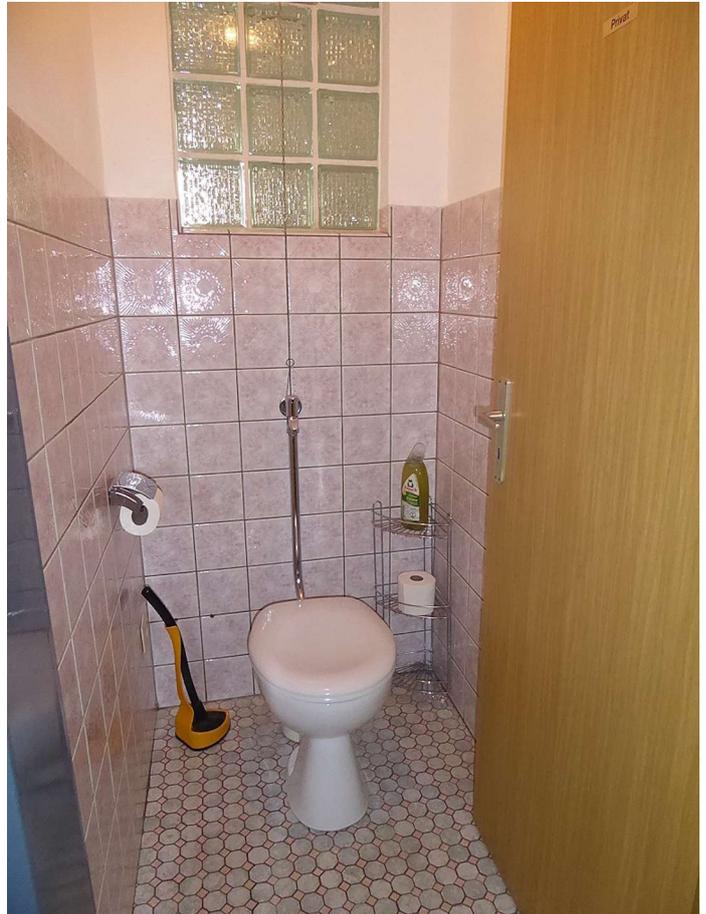
Preise

Kaufpreis	280.000 €
Käuferprovision	2,98% inkl. gesetzl. MwSt

Energieausweis

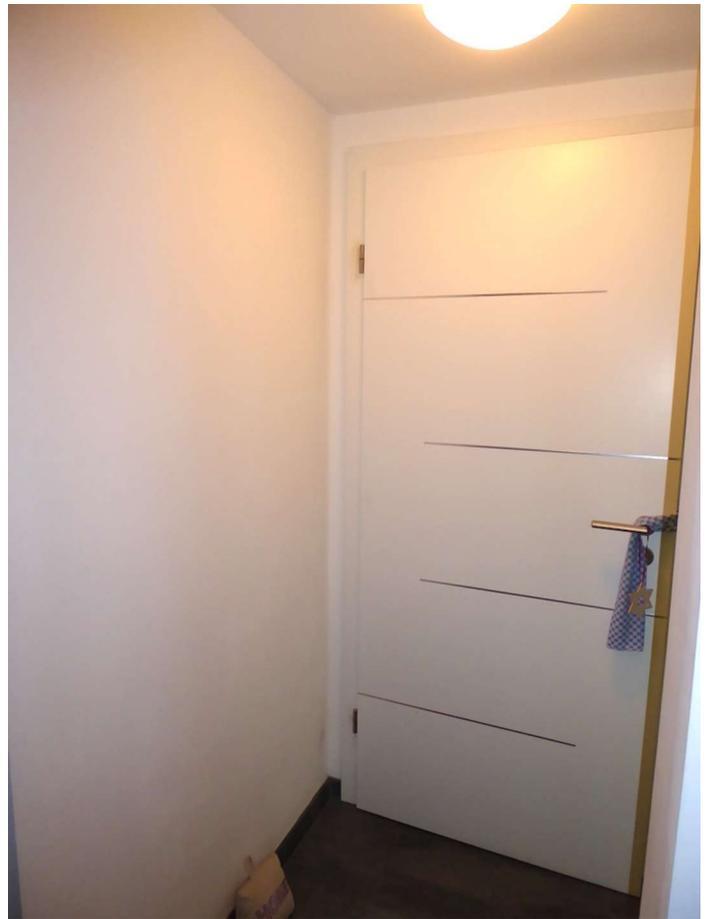
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	29.10.2034
Endenergiebedarf	287 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis- Ausstellungsdatum	30.10.2024
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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**