Ehemaliges Bauernhaus mit viel Platz zur freien Entfaltung in Leupoldsgrün

2792	1850	270 m²	1.100 m²	13
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Das geräumige ehemalige Bauernhaus hat eine solide Bausubstanz und bietet auf drei Etagen ca. 270 m² Wohnfläche und kann durch den neuen Besitzer individuell gestaltet und zu einem modernen Wohnhaus umgestaltet werden. Eine zweistöckige Scheune mit Remise und eine kleiner Schuppen bieten Platz für Hobbys oder als Lagerfläche.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung mit zwei Zimmern, Küche, WC und Wintergarten. Zwei weitere Räume mit Gewölbedecke könnten zu Wohnraum ausgebaut werden. Der Wintergarten und ein Teil der Küche wurden 1993 angebaut. Die Küche ist mit einer schönen Einbauküche ausgestattet. An den breiten Fensternischen mit Rundbogen ist noch der bäuerliche Charakter des Hauses zu erkennen. Die Fensterkreuze in den Kunststofffenster haben den alten Stil aufgegriffen und erhalten.
Eine zweite Wohnung erstreckt sich mit ca. 128 m² Wohnfläche über das gesamte Obergeschoss. Hier bieten 6 Zimmer, eine Küche und zwei Bäder viel Platz.
Der Ausbau des Dachgeschosses 1996 ermöglichte eine dritte Wohneinheit mit ca. 85 m² Wohnfläche.
Einem neuen Eigentümer werden sich bei diesem Objekt viele Möglichkeiten der Nutzung eröffnen. Die Räume und Zimmer der drei Etagen können frei nach den eigenen Bedürfnissen aufgeteilt und ausgestattet werden.
Derzeit wird das Haus teilweise mit Öl-Einzelöfen und über Nachtspeicheröfen beheizt. Eine Renovierung und Modernisierung wird unter anderem im Bereich der Heizung, der sanitären Einrichtungen, der Stromabsicherung und der Fußböden vorzunehmen sein.
Zwei Garagen mit Nebenraum und davorliegender in den Innenhof ragender Terrasse grenzen an das Nebengebäude. Neben dem Haus liegt ein schöner Garten mit alten Obstbäumen und Platz für Gemüsebeete.

Flächen

Wohnfläche	**270 m²**
Grundstücksfläche	**1.100 m²**
Zimmer insgesamt	**13**
Stellplätze	**4**
Stellplatzart	**Garage, Carport**
Garagenstellplätze	**4**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1850**
Zustand	**renovierungsbedürftig**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

EG: Küche, Wohnen, Wintergarten, 2 Abstellräume. WC, Flur, Zimmer, Durchgangsflur zu Kellerräumen, Lagerfläche/Keller, Heizöltanks/Keller, WC
OG: Küche, 2 Bäder, 6 Zimmer, Flur, Diele
DG: Küche, Bad, 4 Zimmer, Flur

Befeuerung	**Elektro**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum ✓ Gäste-WC ✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Das Anwesen befindet sich in Ortsrandlage und dennoch in guter Anbindung zu allen gemeindlichen Einrichtungen von Leupoldsgrün.
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 ruhige und 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 einen herrlich gelegene Kindertagesstätte mit Kindergrippe am Fuße des Hohen Steins und auch einige attraktiver Geschäfte im Oertelzentrum am Löwenberg. Auch eine Hausarztpraxis (Filialpraxis) steht zur Verfügung.
Ein reges Gemeinde- und Vereinsleben wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

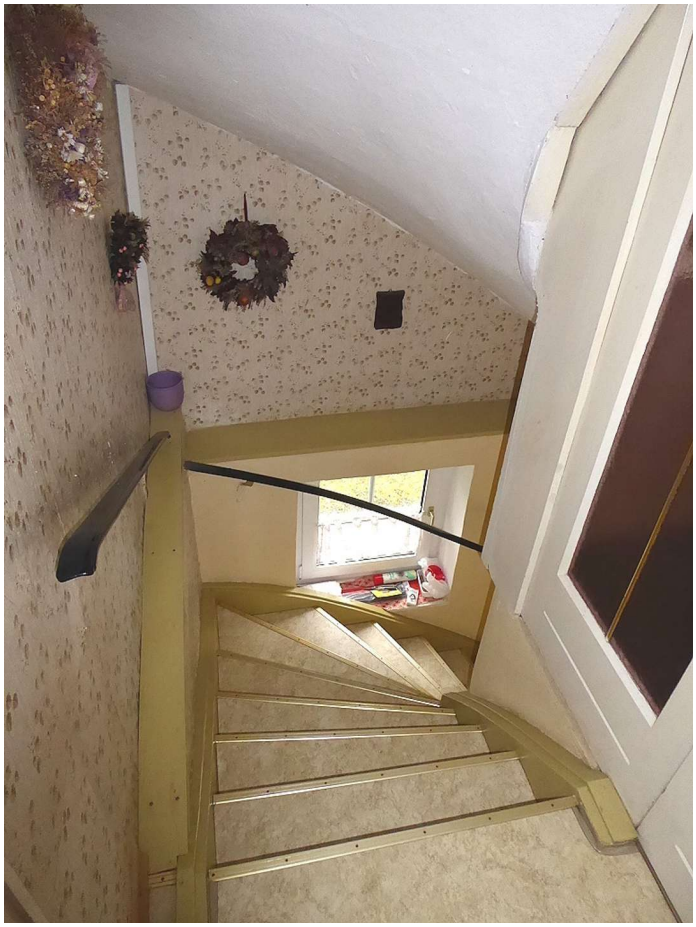
Preise

Kaufpreis	**85.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**05.02.2034**
Endenergiebedarf	**246 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Energieeffizienzklasse	**G**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**06.02.2024**
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**