Gepflegtes Einfamilienhaus mit kleinem Garten und Garage

2774	1952	150 m²	403 m²	7
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

30Dieses Einfamilienhaus bietet Platz für eine Familie mit Kindern. Der kleine Garten ist in der Pflege nicht zeitaufwändig und bietet trotzdem Platz zum Spielen für die Kinder oder um gemütlich draußen zu sitzen und zu grillen.
Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit Abstellraum. Ein Mauerdurchbruch schuf ein schönes behagliches und helles Wohn-Esszimmer. Das sich anschließende Schlafzimmer könnte auch als Arbeitszimmer genutzt werden, da die Schlaf- und Kinderzimmer auch im Dachgeschoss eingerichtet werden könnten. Gestalten Sie die Räumlichkeiten einfach ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen, es stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.
Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier mehrere Räumlichkeiten als Lager- und Staufläche. Der Keller hat direkten Zugang zum Garten.
Das Haus ist gepflegt und es sind bereits einige Gewerke renoviert und erneuert. So wurde im Jahr 2009 eine Sanierung der Dacheindeckung mit Aufdachdämmung und Betonsteineindeckung realisiert. 2017 wurde einige Fenster gegen neue energetisch hochwertige Kunststofffenster getauscht und auch die Fassade hat einen schönen Anstrich erhalten. Im Bereich der Heizung und auch der sanitären Einrichtungen besteht noch Renovierungsbedarf.
Zum Haus gehört wie bereits erwähnt ein kleiner Garten mit Gartenhaus. Auch eine Garage steht zur Verfügung.

Flächen

Wohnfläche	**150 m²**
Grundstücksfläche	**403 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1952**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2017**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: Waschküche, Werkstattkeller, 2 Lagerkeller, Flur
EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Speisekammer, WC, Flur, Windfang
DG: 4 Zimmer, Abstellraum, WC, Flur

Art der Ausstattung	**Standard**
Befeuerung	**Elektro**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum
✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Diese EFH liegt in Ortsrandlage von Leupoldsgrün im Ortsteil Lipperts.
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 eine 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

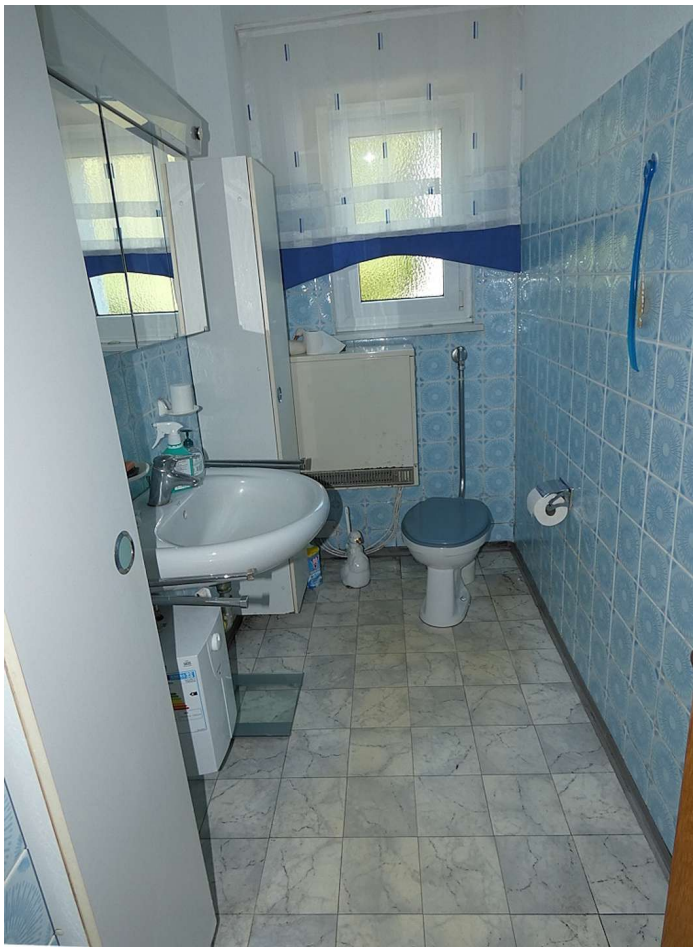
Kaufpreis	**119.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

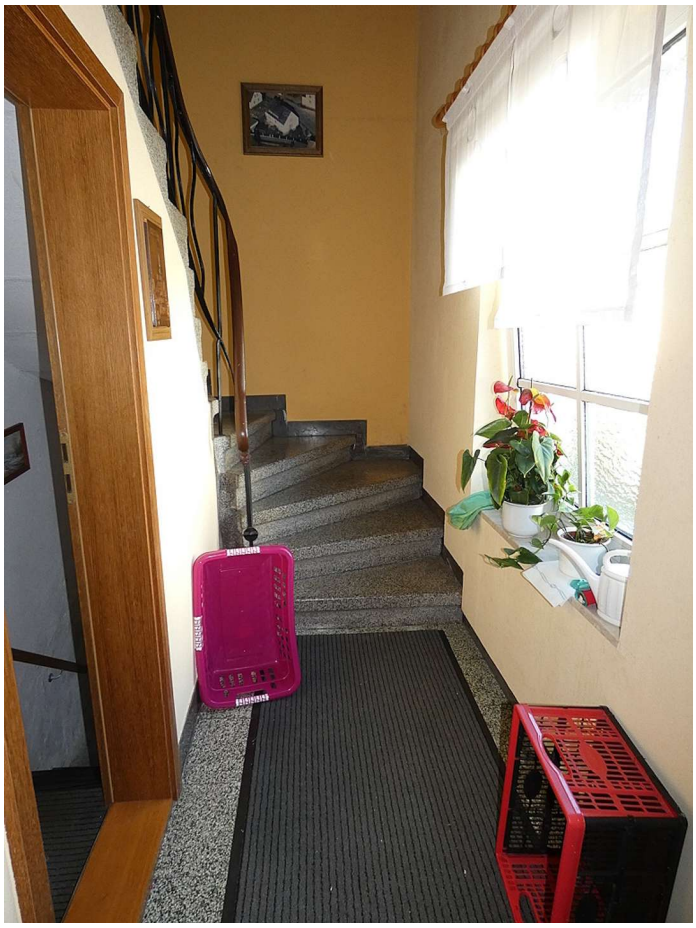
Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**21.08.2033**
Endenergiebedarf	**188 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom**
Energieeffizienzklasse	**F**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**22.08.2023**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

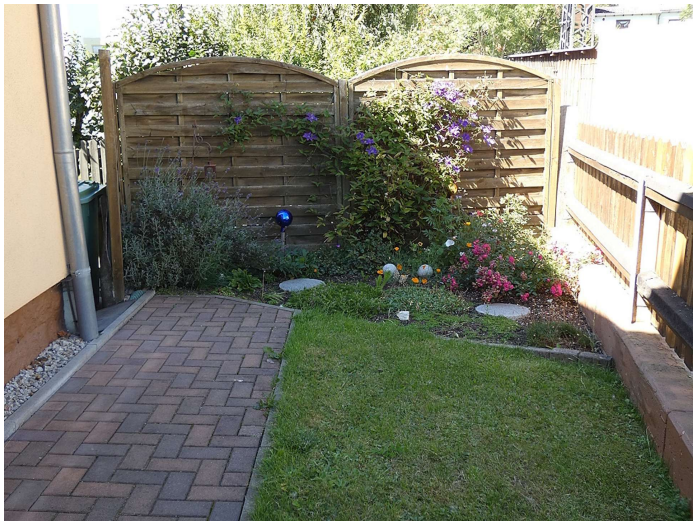
Gepflegtes Einfamilienhaus mit kleinem Garten und Garage



Gepflegtes Einfamilienhaus mit kleinem Garten und Garage



Gepflegtes Einfamilienhaus mit kleinem Garten und Garage



Gepflegtes Einfamilienhaus mit kleinem Garten und Garage

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**