



Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Leupoldsgrün

¹⁰⁰
₁₀₁₀
04

2882

Objektnr.



1964

Baujahr



135 m²

Wohnfläche



1.775 m²

Grundstücksfläche



7

Zimmer

Die Immobilie

Dieses solide im Jahr 1964 in Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet viel Platz für die ganze Familie. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 135 m², verteilt auf zwei Etagen, erwarten Sie insgesamt 7 Zimmer, eine Küche sowie zwei Badezimmer. Das Objekt ist voll unterkellert und bietet reichlich Nutzfläche für Hobby, Vorräte und Haustechnik.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Hier befinden sich eine funktionale Küche, ein Badezimmer, ebenso wie ein Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Daneben ein angenehm großer Wohn- Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse, die auch bei unbeständigem Wetter geschützten Aufenthalt im Freien ermöglicht.

Das Dachgeschoss verfügt über vier weitere Zimmer sowie ein zweites Badezimmer – ideal als Kinderbereich, Home-Office oder Gästebereich.

Das Gebäude wurde auf der Westseite bereits im Jahr 2012 gedämmt. Zum Haus gehören ein ca. 1.775 m² großes Grundstück und eine Doppelgarage mit Nebenraum. Das Anwesen liegt in einer kleinen Streusiedlung und verfügt über eine Kleinkläranlage, die erst in diesem Jahr fachgerecht erneuert wurde.

Die verkehrsgünstige gelegene Streusiedlung bietet Ihnen eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften, die Autobahn A9 und Infrastrukturen.

Ausstattung

- Solide Massivbauweise (BJ 1964)
- Vollunterkellert mit viel Nutzfläche
- Wetterseite 2012 gedämmt
- Neue Kleinkläranlage installiert
- Überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- Doppelgarage mit praktischem Nebenraum
- Großzügiges Grundstück (1.775 m²)

Mit der Fassadendämmung der Westseite (2012) und der neu errichteten Kleinkläranlage wurden bereits wichtige Werterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Wenngleich noch weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen getätigt werden sollten.

Flächen

Wohnfläche	135 m²
Grundstücksfläche	1.775 m²
Zimmer insgesamt	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1964
Zustand	renovierungsbedürftig
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	sofort
--------------	---------------

Ausstattung

KG: Waschküche, Keller mit Öltanks, Lagerkeller, Hobbykeller, Flur

EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit überdachter Terrasse, Schlafzimmer, Bad, Flur, Windfang

DG: 4 Zimmer, Bad, Flur

Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Öl
Küche	Einbauküche

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich in einem Ortsteil der Gemeinde Konradsreuth unweit zur Gemeinde Leupoldsgrün.

Konradsreuth ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Hof und liegt an der B 2 zwischen Münchberg und Hof (Saale). Die Gemeinde Konradsreuth mit ca. 3100 Einwohnern, bietet Ihnen alles was Sie zum täglichen Leben benötigen, von Ärzten, Apotheken, Seniorenheim und Banken über Schule und Kindergärten. Metzger, Bäcker und Einkaufsmärkte stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Gemeinde Leupoldsgrün befindet sich ebenfalls im direkten Umgriff des Hauses.

Leupoldsgrün verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung zur Autobahn A9 München /Berlin und zur Kreisstadt Hof (Saale).

Die Gemeinde Leupoldsgrün bietet ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten um den täglichen Bedarf zu decken und einen sehr schönen Kindergarten mit Kinderkrippe.

Preise

Kaufpreis	100.000 €
Käuferprovision	4,165% inkl. gesetzl. MwSt

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	21.10.2036
Endenergiebedarf	292 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	22.10.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen





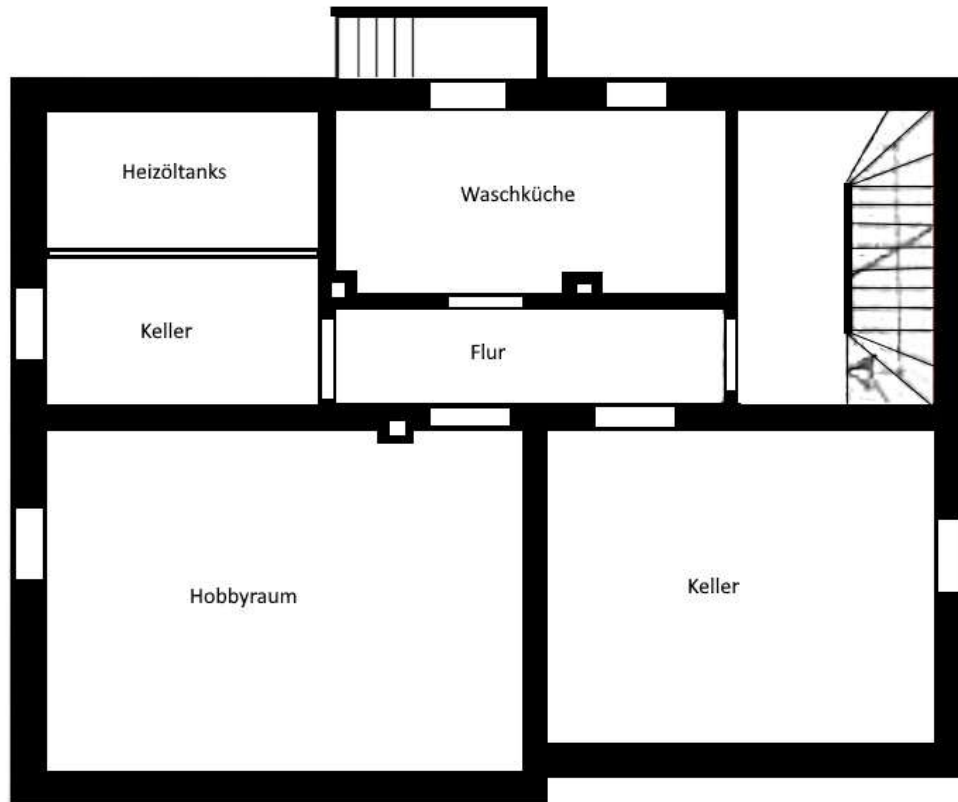






Grundrisse

Kellergeschoss



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**