wolfrum
Immobilienberatung

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Leupoldsgrün

2882	1964	135 m²	1.775 m²	7
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	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

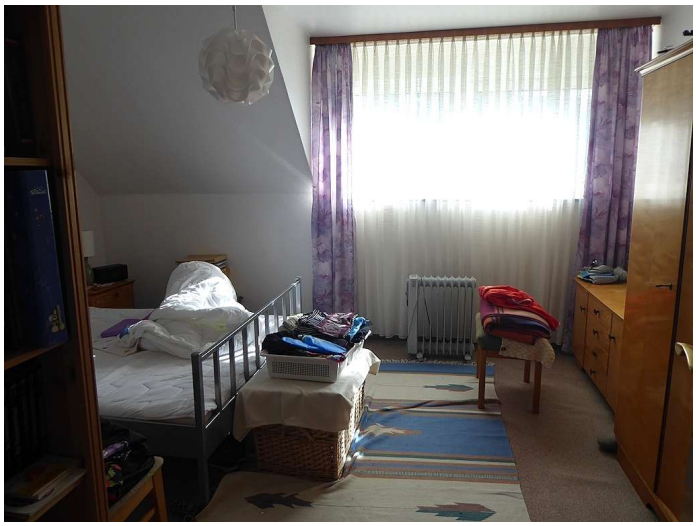
Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**21.10.2036**
Endenergiebedarf	**292 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**22.10.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Leupoldsgrün

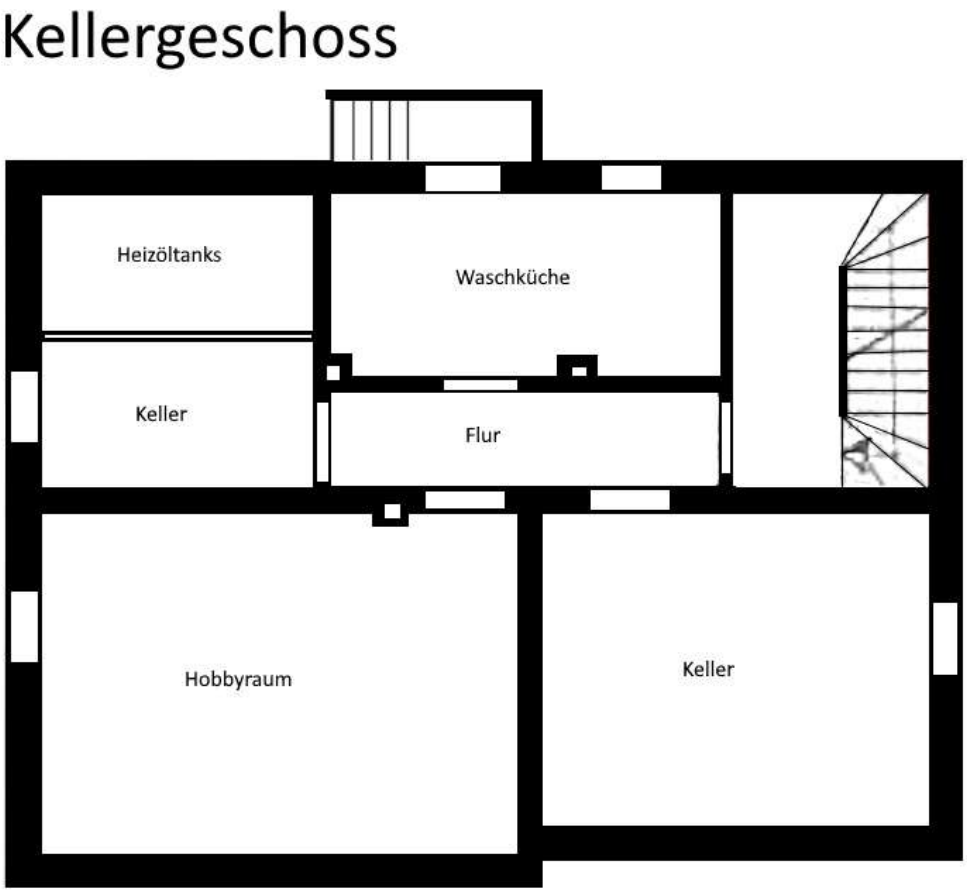
Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Leupoldsgrün

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Leupoldsgrün



Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten unweit von Leupoldsgrün

Grundrisse


Kellergeschoss
Heizöltanks
Waschküche
Keller
Flur
Hobbyraum
Keller

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**