





Klein aber Fein - Überschaubare Doppelhaushälfte mit Garten und Garage

 2862


Objektnr.

 74 m²

Wohnfläche

 407 m²

Grundstücksfläche

 2

Zimmer

Die Immobilie

Vom Mieter zum Eigentümer !

Die eigenen vier Wände, passend für 2 - 3 Personen, ein schönes Gartengrundstück und eine Garage - hier können Sie sich einen Traum erfüllen.

Nutzen Sie eine gute und sehr gepflegte Grundsubstanz und renovieren Sie nach den eigenen Vorstellungen, zu einem Preis für den es sich lohnt Hauseigentümer zu werden. Erkennen Sie den Wert in kleineren aber dennoch gut aufeinander abgestimmten Raumzuschnitten.

Das Erdgeschoss bietet ein angenehm großes Zimmer, dessen Nutzung Ihren individuellen Bedürfnissen angepasst werden kann. Mit ca. 23 m² erstreckt sich dieser über die gesamte Hausbreite. Auch ein Duschbad ist im Erdgeschoss vorhanden.

Eine moderne Einbauküche wurde im Obergeschoss eingerichtet. Daneben liegt ein weiterer Wohnraum mit Zugang zum sonnigen Wintergarten mit westlicher Ausrichtung. Auf dieser Etage steht ein Wannenbad zur Verfügung.

Das Schlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss, ebenso weitere Fläche, die als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Diese Zimmer hat Schrägen und eine Deckenhöhe von ca. 1,90 m und wurde daher nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Im Kellergeschoss gibt es neben einer Waschküche mehrere Vorrats- Lagerräume. Die Böden und Wände sind hier pflegeleicht gefliest.

Ein Garten darf natürlich auch nicht fehlen. Das sonnige Grundstück mit Garage und Nebenraum, kleiner überdachten Terrasse und einem Gewächshaus ist ideal zum Entspannen.

Ein neuer Eigentümer wird, den Wert und das Potenzial dieser gepflegten Doppelhaushälfte erkennen.

Flächen

Wohnfläche	74 m²
Grundstücksfläche	407 m²
Zimmer insgesamt	2
Badezimmer	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1

Zustand & Erschließung

Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2005
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

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

Ausstattung

KG: Vorratskeller, Waschküche, Abstellraum, Flur

EG: großes Zimmer, Duschbad, Flur

OG: Küche, Wohnraum, Wintergarten, Wannenbad, Flur

DG: Schlafzimmer, Diele/Zimmer, Diele (die Deckenhöhe im DG liegt bei 1,90m)

Art der Ausstattung	Standard
Befeuerung	Elektro
Badausstattung	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Einbauküche

✓ Wintergarten

Lage & Infrastruktur

Diese Doppelhaushälfte befindet sich im Ortskern der Gemeinde Leupoldsgrün und dennoch in Ortsrandlage. Die Gemeinde Leupoldsgrün liegt in 590 bis 630 m Höhe, am Rande zum Frankenwald und hat sich bis heute seinen Dorfcharakter erhalten können. Die ruhige und idyllische Lage zwischen Frankenwald und Fichtelgebirge, der gut angeschlossene öffentliche Nahverkehr und ein Bürgerbus, sorgen für einfache Mobilität in die umliegenden Orte. Die Nähe zur Kreisstadt Hof wirken sich ebenfalls sehr positive aus.

Die Gemeinde Leupoldsgrün bietet Ihnen Einkaufsmöglichkeit in Form eines 24/7 Ladens, der mit viel Herzblut in der Ortsmitte Einzug fand. Größere Märkte befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Hof oder der Kleinstadt Selbitz. Ein harmonisches Umfeld und das niedrige Durchschnittsalter der Bewohner sorgt dafür, dass sich junge Familien hier wohlfühlen. Denn für die Kleinsten im Dorf gibt es eine attraktive Kindertagesstätte mit Kinderkrippe. Für die medizinische Versorgung steht eine Hausarztpraxis im Ortskern zur Verfügung. Ein reges Gemeinde- und Vereinsleben wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

Preise

Kaufpreis	65.000 €
Käuferprovision	4,76% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

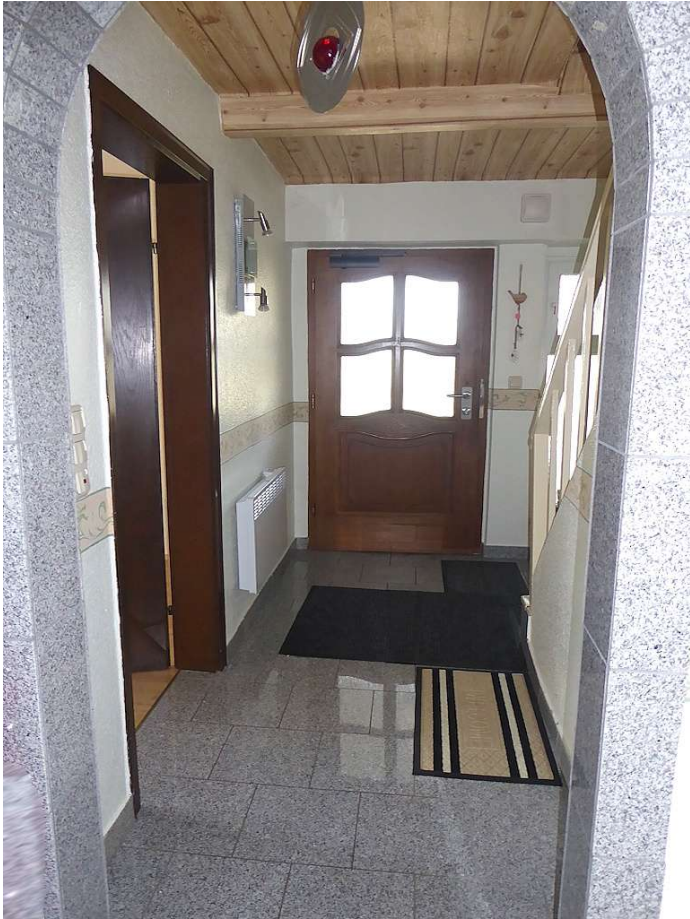
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	08.02.2036
Endenergiebedarf	280 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	09.02.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

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**