



Kompaktes Tiny House mit Geschichte: Historisches Kleinod im Herzen von Leupoldsgrün

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰⁴ 2876

Objektnr.

 1864

Baujahr

 30 m²

Wohnfläche

 90 m²

Grundstücksfläche

 1

Zimmer

Die Immobilie

Sie suchen ein bezahlbares Eigenheim, ein gemütliches Ferienhaus oder sie lieben die moderne Tiny-House-Philosophie? Hier finden sie den perfekten Mix aus historischem Charakter und überschaubarer Fläche. Dieses vor 1900 erbaute Einfamilienhaus im ruhigen Ortskern von Leupoldsgrün bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, auf kompakter Fläche von der eigenen Immobilie für 1 - 2 Personen zu träumen.

Mit ca. 30 m² offizieller Wohnfläche im Erdgeschoss präsentiert sich die Immobilie als ideales Raumwunder für Singles oder Minimalisten. Das ca. 90 m² große Grundstück ist äußerst pflegeleicht – perfekt für alle, die Wohneigentum ohne aufwendige Gartenarbeit suchen, weil sie vielreisende Menschen sind oder gerne ihre Freizeit genießen.

Das Erdgeschoss bietet einen gemütlichen Wohn-Essraum mit angegliederter Küche. Daneben befindet sich ein Duschbad.

Der Dachbereich bietet ein vollwertiges ausgebautes Geschoss, das Aufgrund der gemütlichen Deckenhöhe von unter 2,00 m formal nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt, jedoch hervorragend als Schlafbereich oder als zusätzliches Ankleide- und Arbeitszimmer genutzt werden kann. Auch ein WC gibt es im Dachgeschoss. Sie profitieren hier effektiv von spürbar mehr Nutzfläche, als die Zahlen vermuten lassen.

Hinter dem Haus können Sie auf einer gepflasterten Terrasse den Sommer genießen.

Das kleine Schmuckstück befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Renovierungen der letzten Jahre umfassen:
eine neuwertige, effiziente Gastherme für niedrige Betriebskosten, eine Dach-Neueindeckung im Jahr 2000 und ein modernisiertes Duschbad im Erdgeschoss.

Flächen

Wohnfläche	30 m²
Grundstücksfläche	90 m²
Nutzfläche	12 m²
Zimmer insgesamt	1
Badezimmer	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1864
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	ja

Ausstattung

KG: teilunterkellert
 EG: Küche, Wohn-Essraum, Duschbad, Flur
 DG ohne Berechnung: 2 Zimmer, WC, Flur

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Küche	Einbauküche

Lage & Infrastruktur

Dieses kleine nette Häuschen befindet sich in idyllischer Lage im alten Ortskernlage 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 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 Kindergruppe am Fuße des Hohen Steins und auch Hausarztpraxis (Filialpraxis) steht zur Verfügung.
 Ein reges Gemeinde- und Vereinsleben wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

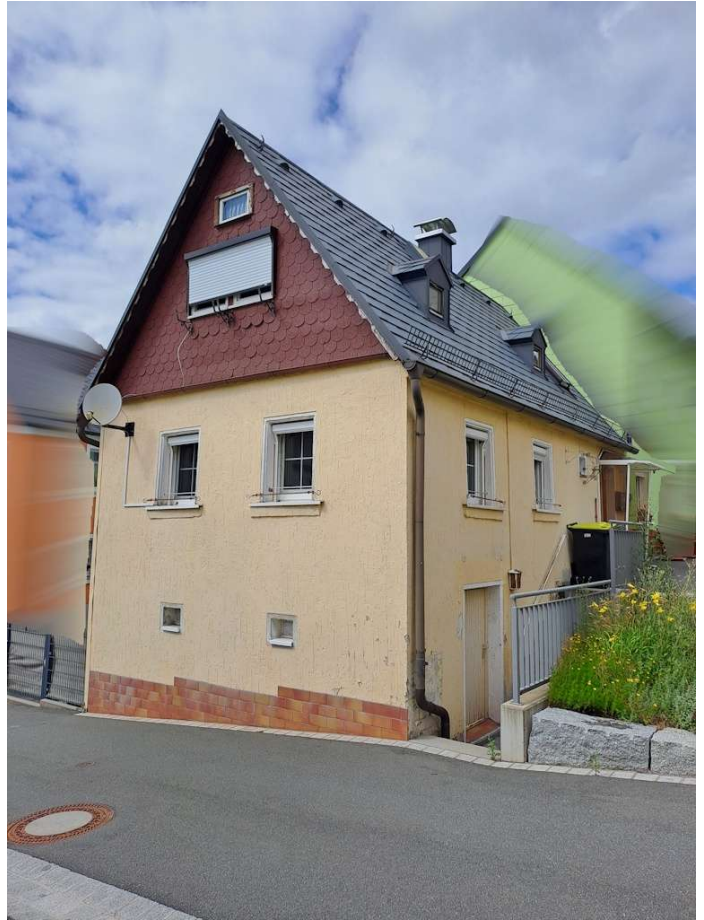
Preise

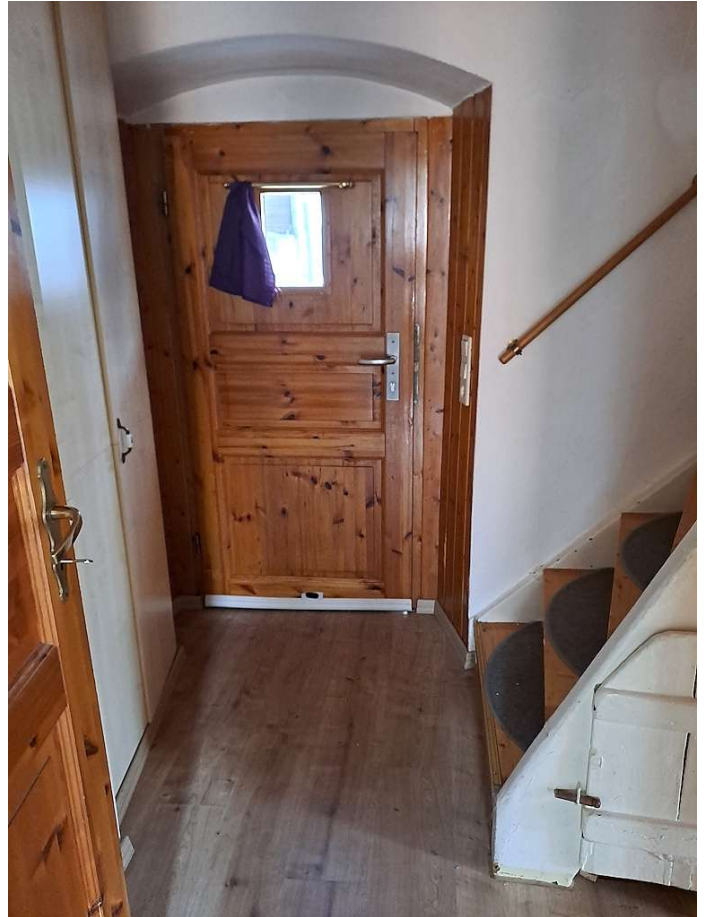
Kaufpreis	55.000 €
Käuferprovision	2.975 € inkl. gesetzlicher MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Endenergiebedarf	282 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis-Ausstellungsdatum	04.09.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



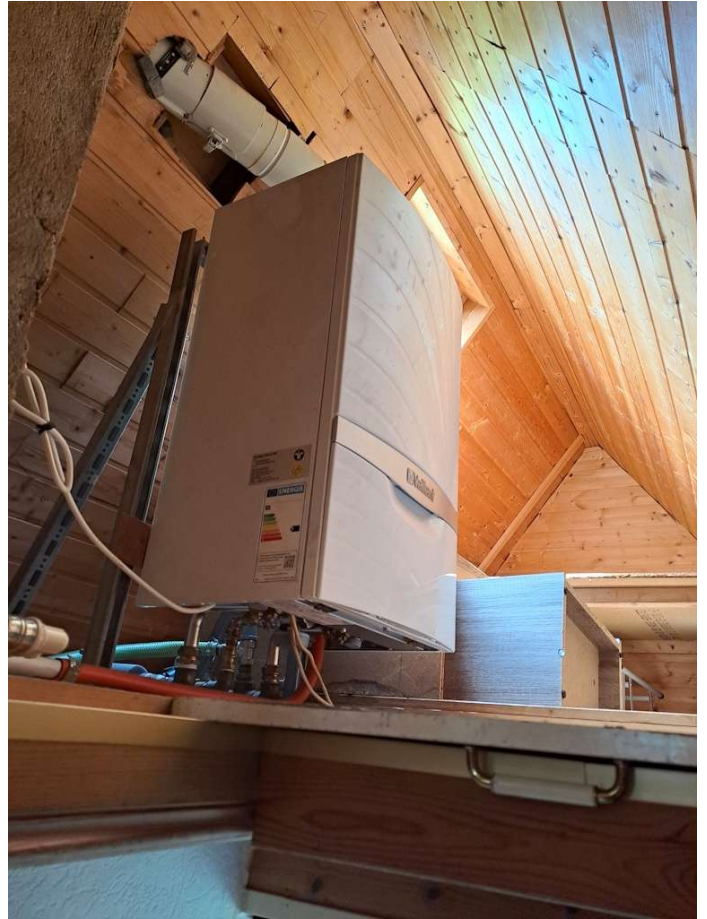








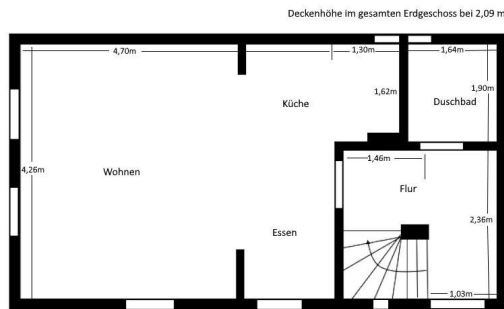






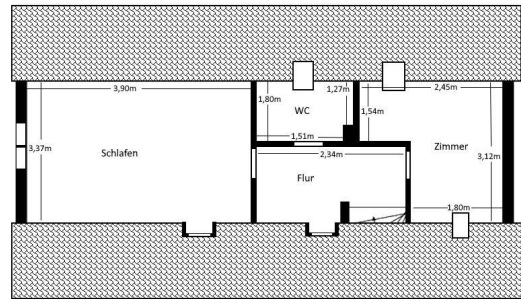


Grundrisse



Grundriss nicht maßstabgerecht - nicht zur Maßentnahme geeignet

Erdgeschoss



Grundriss nicht maßstabgerecht - nicht zur Maßentnahme geeignet

Dachgeschoss

Anmerkung - Die Deckenhöhe im Dachgeschoss liegt bei 1,78 m aus diesem Grund konnte diese Fläche nicht zur Wohnfläche gerechnet werden

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**