

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

2876	1864	30 m²	90 m²	1
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	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	**27 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 Kindergrippe 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









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













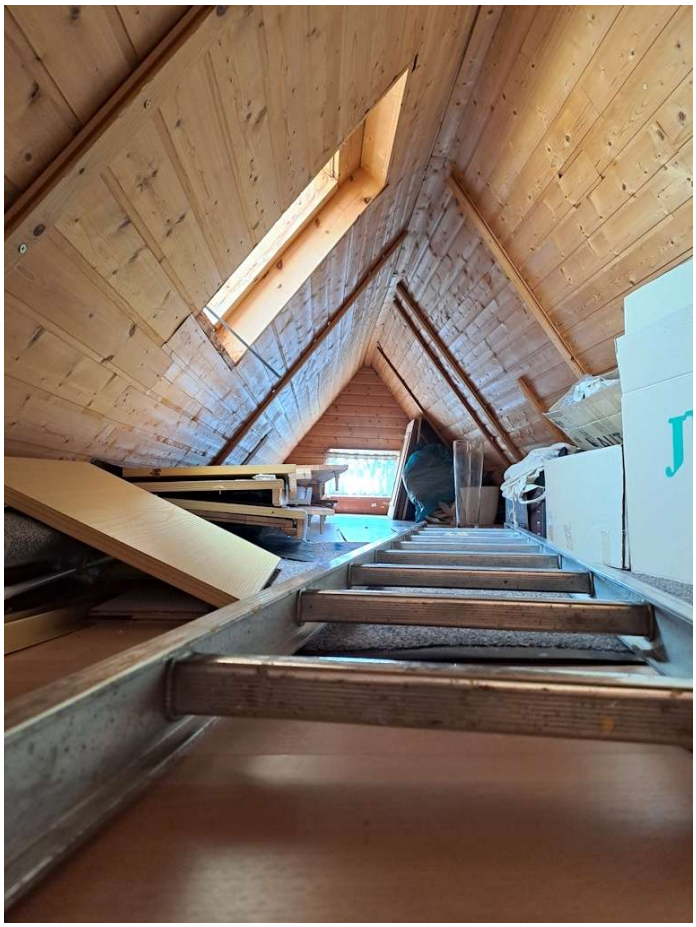
Kompaktes Tiny House mit Geschichte: Historisches Kleinod im Herzen von Leupoldsgrün








para
dise



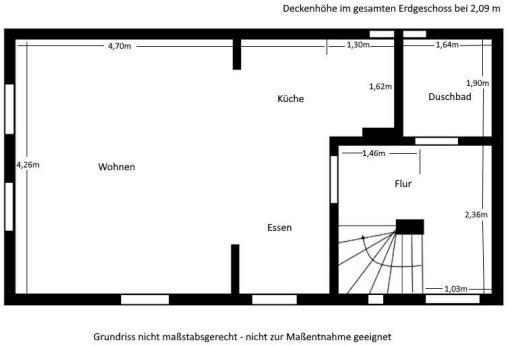



Licht
Schutzschalter



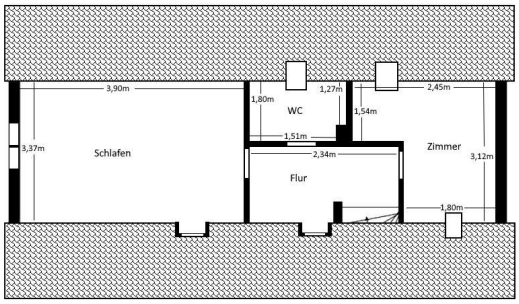


Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgerecht - nicht zur Maßentnahme geeignet

Erdgeschoss



Grundriss nicht maßstabsgerecht - 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**