



Überschaubare Immobilie im Herzen von Leupoldsgrün

 2780

Objektnr.

 88 m²

Wohnfläche

 140 m²

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

Die Immobilie

Ein solides Einfamilienhaus im alten Ortskern von Leupoldsgrün. Das Haus bietet Freiraum für eine kleine Familie, oder für Paare die gerne etwas mehr Platz zur Verfügung haben und Arbeits- und Gästezimmer benötigen.

Der Hauptwohnbereich befindet sich im Obergeschoss. Hier gibt es eine Küche mit Essplatz. Ein gemütliches, angenehm großes Wohnzimmer mit schöner Aussicht und ein Schlafzimmer. Auf dieser Etage wurde vor einigen Jahren ein Duschbad neu gestaltet.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich 2 weitere Zimmer. Diese Räume wurden bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt, da sie nur eine Deckenhöhe von 1,95m aufweisen.

Die Räume im Erdgeschoss werden derzeit als Hauswirtschafts- und als Abstellraum genutzt. Hier können die Zimmer als normale Wohnräume genutzt werden. Die Waschküche liegt auch im Erdgeschoss und es gibt vom Flur im Erdgeschoss direkten Zugang zur kleinen im Haus liegenden Garage.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen kleinen, überschaubaren Garten.

Die Gesamtausstattung des Hauses ist als einfach, jedoch gepflegt zu bezeichnen. Die solide Grundsubstanz bietet einen guten Grundstock um das Haus durch Renovierungen und Modernisierungen heutigen Ansprüchen anzupassen.

Flächen

Wohnfläche	88 m²
Grundstücksfläche	140 m²
Nutzfläche	44 m²
Zimmer insgesamt	6
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1

Zustand & Erschließung

Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

KG: teilunterkellert

EG: 2 Zimmer, Waschküche, Flur, Garage

OG: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Flur

DG: 2 Zimmer, Flur - Achtung diese Flächen von ca. 38 m² wurden nicht zur Wohnfläche gerechnet da nur eine Deckenhöhe von 1.95m vorliegt

Befeuerung

Elektro

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Diese EFH liegt im Herzen von Leupoldsgrün ohne Durchgangsverkehr in ruhiger Lage.

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 ruhige und 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 einige attraktiver Geschäfte im Oertelzentrum am Löwenberg. Auch eine Hausarztpraxis (Filialpraxis) steht zur Verfügung.

Ein reges Gemeinde- und Vereinsleben wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

Preise

Kaufpreis

92.000 €

Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	08.10.2033
Endenergiebedarf	223 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Strom
Energieeffizienzklasse	G
Energieausweis-Ausstellungsdatum	09.10.2023
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**