Überschaubares, gemütliches Einfamilienhaus mit Garten in Leupoldsgrün

2850	1900	87 m²	650 m²	3
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Der Traum vom überschaubaren Eigenheim für eine kleine Familie ist zum Greifen nahe. Treten Sie ein in ein wirklich gemütliches Heim. Das Einfamilienhaus bietet Ihnen eine solide Grundsubstanz und spiegelt, den für die Region, typischen Baustil wider. Es wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und modernisiert und im Jahr 2000 mit einem Anbau vergrößert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine angenehm große Küche mit Einbauküchenzeile und gemütlichem Essplatz. Das Wohnzimmer ist ebenso wie die Küche ein sehr einladender Raum. Tiefe Fensternischen bieten viel Platz für Dekorationen, ein Kachelkaminofen und Sichtholzbalken an manchen Wänden machen dieses Zimmer sehr heimelig.
Im gesamten Erdgeschoss wurden neue, hochwertige Fußböden verlegt. Der Windfang verbindet den Altbau mit dem Neubau. Von hier gelangt man in ein geräumiges, hell gestaltetes Badezimmer.
In das Dachgeschoss führt die alte originale, schonend renovierte Holztreppe. In den ebenfalls mit viel Liebe zum Detail eingerichteten Zimmern im Dachgeschoss sind die Deckenbalken zu sehen, ebenso wurden die vorhandenen Holzdielen der Fußböden neu aufgearbeitet. Das Schlafzimmer ist geräumig und mit einem Einbauschrank in der Dachschräge ausgestattet. Auf dieser Etage befindet sich noch ein gemütliches Kinderzimmer und ein Duschbad.
Das Haus ist teilunterkellert. Der gut temperierte Kellerraum hat eine angenehme Größe und eignet sich hervorragend zur Vorratshaltung.
Der Anbau bietet einen weiteren von außen zugänglichen Raum. In diesem ist die moderne Gastherme untergebracht und er kann als Lagerraum genutzt werden.
Ein sehr schöner Garten mit altem Baum- und Strauchbestand liegt hinter dem Haus. Gepflasterte Wege führen nicht nur zur Haustüre sondern bis in den Garten. Es gibt eine schöne Terrasse direkt vom Haus aus zugänglich und einen weiteren urigen Sitzplatz im Garten. Für Ihre Fahrzeuge steht ein großzügiges Carport zur Verfügung.
Der Garten und auch das Haus sind sehr gepflegt und wurde immer in einem zeitgemäßen, guten baulichen Zustand gehalten. Hier steht einem Einzug in nur kurzer Zeit nichts im Wege.

Flächen

Wohnfläche	**87 m²**
Grundstücksfläche	**650 m²**
Zimmer insgesamt	**3**
Stellplatzart	**Carport**
Carport-Stellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1900**
Zustand	**gepflegt**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Absprache**
als Ferienimmobilie nutzbar	**ja**

Ausstattung

KG: teilunterkellert
EG: Küche, Wohn-Esszimmer, Flur, Bad, Windfang
DG: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Duschbad, Flur

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Flüssiggas (eigener Tank)**
Küche	**Einbauküche**

✓ Kamin

Lage & Infrastruktur

Dieses bezaubernde Häuschen befindet sich im Herzen der Gemeinde Leupoldsgrün. Die Lage ermöglicht Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs und auch soziale Einrichtungen ohne Auto zu erreichen.
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.

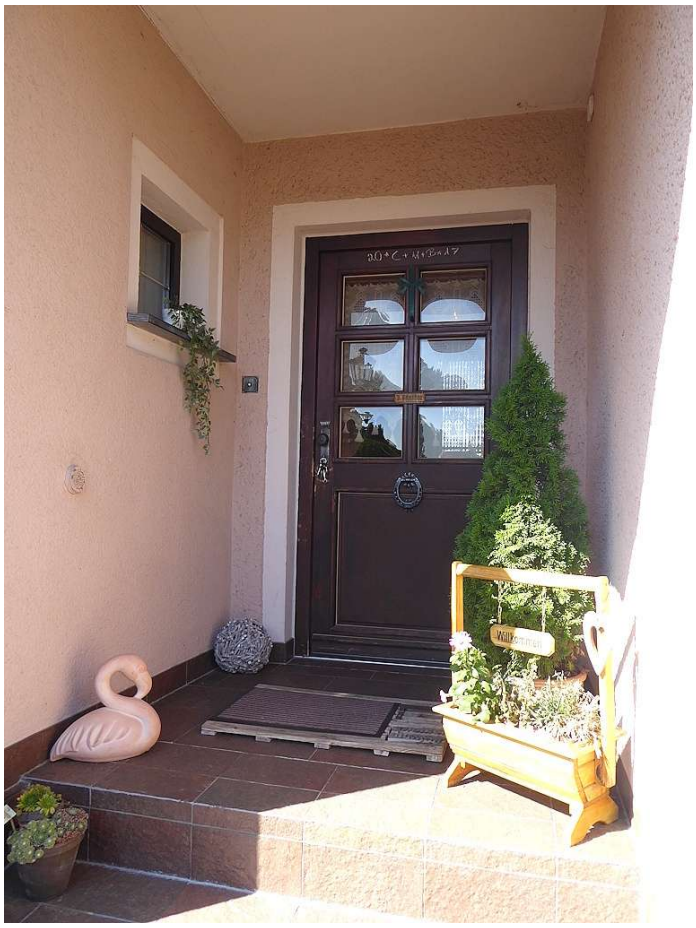
Preise

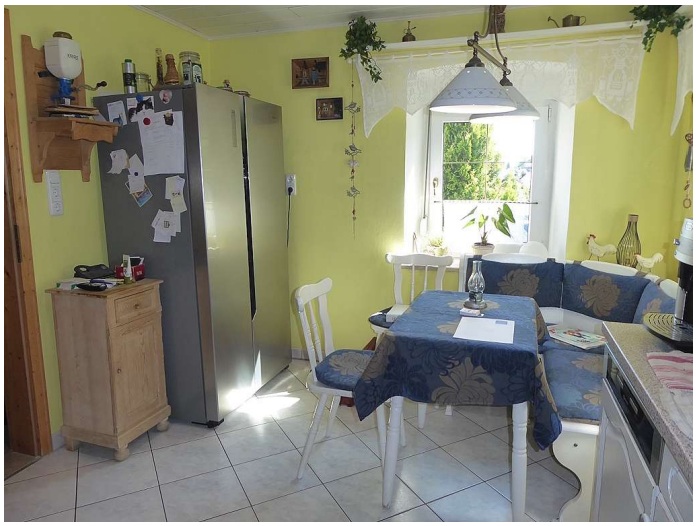
Kaufpreis	**139.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

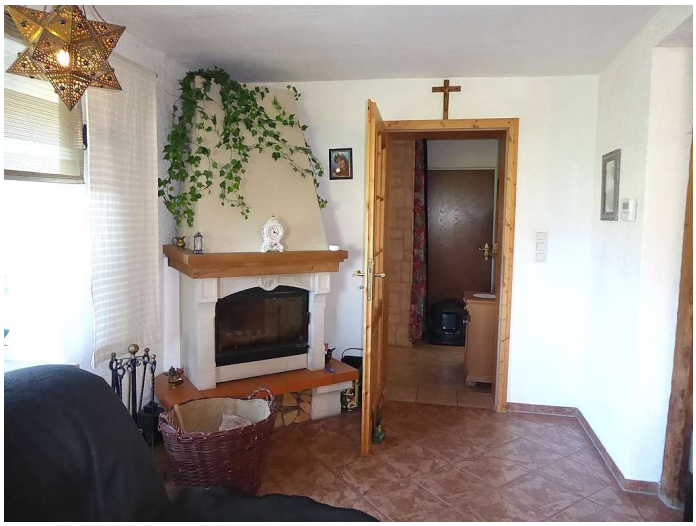
Energieausweis

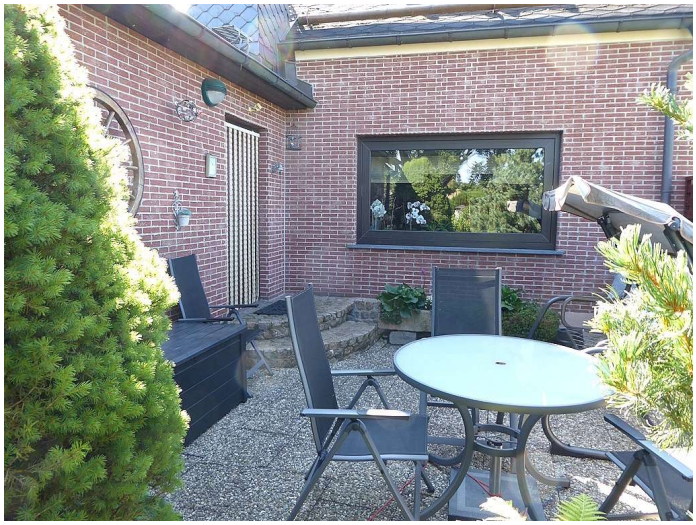
Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**31.08.2035**
Endenergiebedarf	**257 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Flüssiggas**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**01.09.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

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**