

Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht

2868	1972	215 m²	1.596 m²	7
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

ARCHITEKTEN-BUNGALOW MIT TRAUMBLICK: Großzügiges Wohnen mit endlosen Möglichkeiten in ruhiger Ortsrandlage
Die wichtigsten Daten auf einen Blick:
• Objektart: Freistehender Winkelbungalow (Architektenhaus)
• Baujahr: 1972
• Wohnfläche Hauptwohnung (EG): ca. 216 m² (barrierefrei)
• Wohnfläche Untergeschoss: ca. 43 m² (3 zusätzliche Wohnräume)
• Grundstücksfläche: ca. 1.597 m² (aufgeteilt auf 2 Flurstücke)
• Zimmer/Bäder: Großzügiger Wohnbereich, 2 Bäder, 1 Gäste-WC
• Parken: Integrierte Garage im Untergeschoss
• Zustand: Modernisierungen erforderlich – ideal zur Verwirklichung eigener Wohnträume!
Objektbeschreibung
Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit neu definiert. Dieser im Jahr 1972 entworfene Architekten-Bungalow in markanter Winkelform besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die unverbaubare Lage am Ortsrand.
Das Herzstück der Immobilie ist die komplett barrierefreie Hauptwohnung im Erdgeschoss. Auf stolzen 216 m² Wohnfläche bietet sie Menschen, die Wert auf viel Freiraum legen, ein repräsentatives und komfortables Wohngefühl. Zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC im einladenden Eingangsbereich unterstreichen die Funktionalität des Grundrisses.
Flexibilität, die mit Ihren Plänen wächst:
Die Architektur des Hauses erlaubt eine mühelose Anpassung an Ihre Lebenssituation. Eine Aufteilung in eine Hauptwohnung und eine separate Einliegerwohnung ist problemlos denkbar – perfekt für ein Mehrgenerationenhaus (z. B. für die Eltern oder erwachsene Kinder). Auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich hier perfekt realisieren, da sich die Räumlichkeiten ideal als repräsentatives Homeoffice oder Büro nutzen lassen.
Für zusätzlichen Platzbedarf sorgen die drei weiteren Wohnräume im Untergeschoss. Mit rund 43 m² Wohnfläche eignen sich diese perfekt als Gäste-Bereich, Fitnessraum, Atelier oder Teenager-Reich. Ebenfalls im Untergeschoss integriert ist die praktische Garage, die Ihnen kurzen und trockenen Fußes Zugang zum Haus bietet.
Grundstück & Außenbereich: Ein privates Naturparadies
Das beeindruckende, 1.597 m² große Grundstück (bestehend aus zwei Flurstücken) liegt absolut ruhig an einer reinen Anliegerstraße in einer begehrten Ortsrandlage. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Natur pur.
• Der Logenplatz: Die Terrasse auf der Westseite ist dank der klugen Winkelbauweise des Bungalows uneinsehbar – Ihr privates Refugium für entspannte Stunden.
• Die Fernsicht: Ein absolutes Highlight ist die unverbaubare Fernsicht in Süd-West-Richtung. Erleben Sie jeden Tag spektakuläre Sonnenuntergänge und einen weiten Blick ins Grüne, der Ihnen für immer sicher ist.
Lage: Ruhig und dennoch perfekt angebunden
Die Immobilie verbindet das Beste aus zwei Welten: idyllische Ruhe und hervorragende Infrastruktur. Gelegen in einer ruhigen Ortsrandlage ohne Durchgangsverkehr (Anliegerstraße), profitieren Sie dennoch von einer ausgesprochen verkehrsgünstigen Lage:
• Schnelle Wege: Die Autobahn A9 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar – ideal für Pendler.
• Stadtnahe: Die Stadt Hof mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Kulturangeboten liegt in direkter und kurzer Entfernung.

Ihr Projekt für die Zukunft
Wichtiger Hinweis: Das Objekt weist Renovierungsbedarf auf.
Genau hier liegt jedoch Ihre Chance! Die solide Substanz dieses Architektenhauses bietet die perfekte Leinwand, um moderne Wohnstandards, energetische Sanierung und Ihren ganz persönlichen Geschmack einzubringen. Ob offene Luxusküche, Wellness-Bäder oder modernste Smart-Home-Technik – erschaffen Sie sich hier Ihr individuelles Traumhaus, das es so kein zweites Mal gibt.
Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potenzial und der einmaligen Aussicht dieses Bungalows begeistern!

Flächen

Wohnfläche	**215 m²**
Grundstücksfläche	**1.596 m²**
Nutzfläche	**43 m²**
Zimmer insgesamt	**7**
Stellplatzart	**Garage**
Garagenstellplätze	**1**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1972**
Zustand	**renovierungsbedürftig**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: teilunterkellert - Heizungsraum, Öllagerraum, Waschküche, Garage, Raum für Gartenmöbel und Gartengeräte, Flur, WC, Hobbyraum, 2 Zimmer (als Wohnraum nutzbar, zusätzlich zur Wohnfläche)
EG: Windfang, WC, große Eingangsdiele
Einliegerwohnung: Küche, Essdiele, Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, Bad, Flur
Hauptwohnung: Küche, Wohn-Esszimmer, Balkon, Abstellraum, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**ÖI**

✓ Abstellraum ✓ barrierefrei ✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Dieser extravagante Bungalow mit Einliegerwohnung liegt am Ortsrand von Leupoldsgrün mit herrlicher Aussicht.
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, eine moderne 24/7 Einkaufsmöglichkeit und auch eine Hausarztpraxis (Filialpraxis).

Preise

Kaufpreis	**295.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**13.04.2036**
Endenergiebedarf	**251 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Öl**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**14.04.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht









Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht

















Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht









Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht









Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht



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**