





Wohnen auf einer Ebene - Am Ortsrand - Mit Fernsicht

¹⁰⁰/₀₄ 2868


Objektnr.

 1972

Baujahr

 216 m²

Wohnfläche

 1.597 m²

Grundstücksfläche

 7

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	216 m²
Grundstücksfläche	1.597 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, Öllageraum, 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	Öl

✓ 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 Kindergruppe 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















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**