Wohnhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten in Leupoldsgrün

2832	1936	208 m²	467 m²	11
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Die ideale Immobilie für Hausbesitzer die gerne nach eigenen Vorstellungen renovieren.
Erwerben Sie ein Anwesen für eine große Familie oder für zwei Generationen. Einem neuen Eigentümer werden sich bei diesem Objekt viele Möglichkeiten der Nutzung eröffnen. Das ehemalige Postamt wurde im Laufe der Jahre zu einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten umgebaut.
Das Erdgeschoss bietet auf ca. 85 m² Fläche eine geräumige Wohnung. Im Wohnzimmer des Anbaus gelangt man über eine Wendeltreppe in einen zu Wohnzwecken ausgebauten Raum im Untergeschoss. Dieses Zimmer hat ein Größe von ca. 19 m²(zusätzlich zu den 85 m² im EG), Zugang zu einer überdachten Terrasse und in den Garten.
Eine zweite Wohneinheit befindet sich im Obergeschoss. Auf ca. 70 m² Wohnfläche stehen 3 Zimmer, Küche , Bad und WC zur Verfügung. Das Wohnzimmer kann mit einem kleinen Balkon aufwarten. Bei mehr Platzbedarf können im Dachgeschoss noch drei Zimmer als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer (gesamt ca. 34 m²) genutzt werden. Der Spitzboden dient als Staufläche.
Das voll unterkellerte Haus ist in solider Bauweise errichtet. Eine neue Dacheindeckung mit Naturschiefern erfolgte 2012. Im Bereich der Fenster, der Heizanlage und der sanitären Einrichtungen sind Modernisierungsarbeiten einzuplanen.
Im Kellergeschoss gibt es neben einer Waschküche mit Ausgang in den Garten, den Heizungsraum und weitere Keller- und Abstellräume.
Zum Haus gehören ein überschaubares Grundstück und eine Garage.

Flächen

Wohnfläche	**208 m²**
Grundstücksfläche	**467 m²**
Zimmer insgesamt	**11**
Stellplätze	**2**
Stellplatzart	**Garage, Freiplatz**
Garagenstellplätze	**2**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1936**
Zustand	**renovierungsbedürftig**
Letzte Modernisierung	**2015**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**sofort**

Ausstattung

KG: Waschküche, Werkstatt, Kellerraum, Abstellraum, Heizungsraum, Flur, Hobbyraum mit Terrasse (Zugänglich nur über Wendeltreppe aus dem EG)
EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer (m. Wendeltreppe ins KG), 2 Zimmer, Bad, WC, Abstellraum, Flur, Treppenhaus, Windfang
OG: Küche, Wohnzimmer mit Balkon, 2 Zimmer, Bad, WC, Flur, Treppenhaus
DG: 3 Zimmer, Flur
Spitzboden

Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

Diese Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Leupoldsgrün.
Die lebendige Gemeinde Leupoldsgrün liegt in 590 bis 630 m Höhe, am Rande zum Frankenwald, nur 7 km von der Stadt Hof entfernt.
Leupoldsgrün 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 nach wie vor Einkaufsmöglichkeiten um den täglichen Bedarf direkt vor Ort abzudecken. Größer 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 Gemeindeleben und eine Vielzahl an Vereinen wird Ihnen das Eingewöhnen leicht machen.

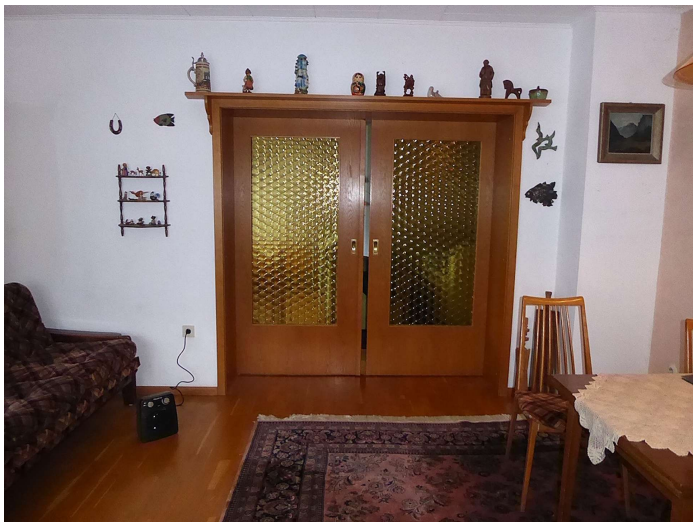
Preise

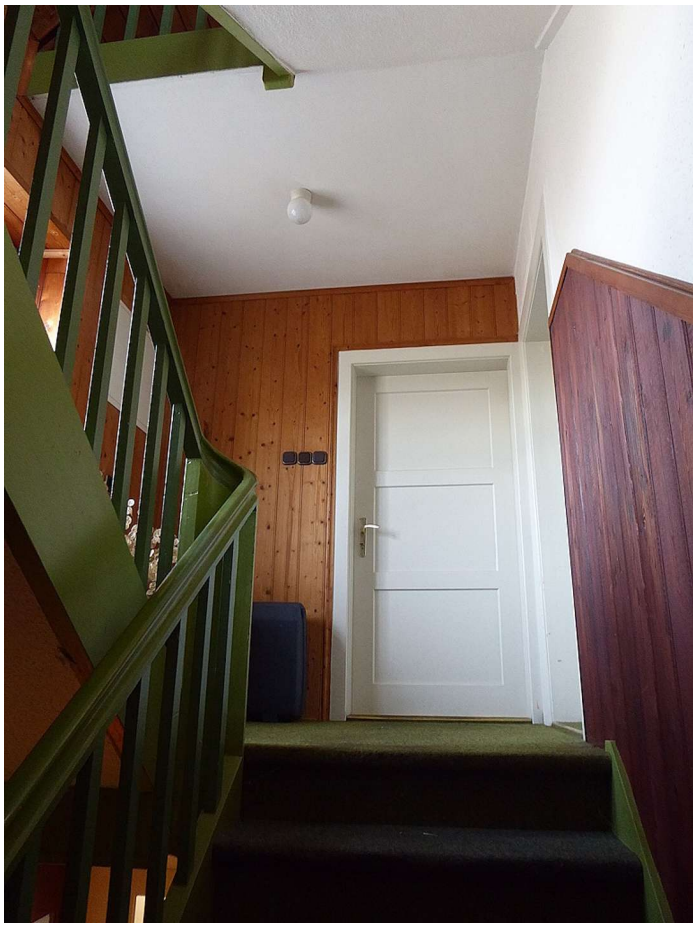
Kaufpreis	**100.000 €**
Käuferprovision	**3,57% inkl. gesetzl. MwSt.**

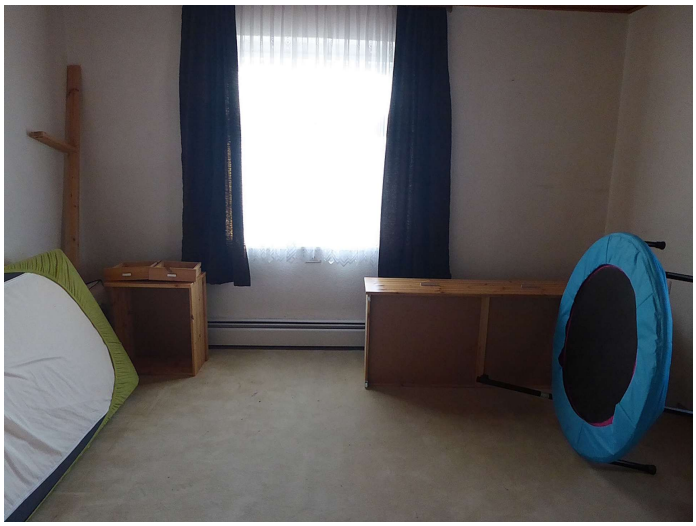
Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**28.01.2035**
Endenergiebedarf	**405 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**H**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**29.01.2025**
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**