



Wunderschönes neuwertiges Einfamilienhaus mit allem was das Herz begehrt in Leupoldsgrün

 2768

Objektnr.

 1997

Baujahr

 108 m²

Wohnfläche

 1.041 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Besichtigen - Kaufen - Einziehen

Dieses sehr gepflegte und moderne EFH bietet Ihnen ein Heim für Ihre Familie, mit vielen kleinen Annehmlichkeiten, die das Wohnen und Leben in diesem Haus liebenswert machen. Im Jahr 1997 erbaut, wurde es zwischen den Jahren 2008 und 2014 bis 2020 immer wieder den heutigen Standards angepasst, überarbeitet und mit viel Herzblut und einem Händchen fürs Detail verschönert. Eine schöne Diele mit einer offenen Massivholztreppe, bildet den Mittelpunkt des Hauses. Von hier gelangen Sie in die angenehm große Küche. Die Einbauküche ist neuwertig und kann gegen Ablöse übernommen werden. Im Anschluss liegt der helle Wohnbereich mit einem traditionellen Kachelofen und Zugang zum offenen Wintergarten und der Terrasse. Ein gemütliches Fernseh- oder Arbeitszimmer ist sowohl vom Wohnbereich wie auch von der Diele erreichbar. Die terracottafarbenen Fliesen wurden 2015 komplett im gesamten Erdgeschoss verlegt und dazu die schönen Holzzimmertüren verleihen dem Haus ein mediterranes Flair. Der verglaste Eingangsbereich bringt viel Helligkeit in die Diele. Das Gäste-WC wurde ebenfalls sehr geschmackvoll gestaltet. Im Dachgeschoss befindet sich zwei Kinderzimmer. Das ca. 2019 erneuerte Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche und Fußbodenheizung. Die Böden in den Kinder- und im Schlafzimmer sind mit fußwarmen Korkboden ausgestattet.

Das voll unterkellerte Einfamilienhaus bietet auch hier eine sehr gepflegte Ausstattung. Neben einem Arbeitszimmer und auch einem Bügel- oder Hauswirtschaftsraum steht Ihnen eine Sauna zur Verfügung.

Zum Haus gehören 2 Garagen und ein Anbau von ca. 30 m², mit Spitzboden, dient als Werkstatt und Stauraum. Die Werkstatt wurde gedämmt. Eine Gartenhütte mit überdachtem Holzlagerplatz, ein Backhaus mit einem Holzbackofen für Pizza, ein größeres Gartenhaus und ein Gewächshaus vervollständigen das Angebot. Die Hofeinfahrt ist gepflastert und es wurden zwei weitere Autostellplätze vor dem Gartentor geschaffen. Das Einfahrtstor ist mit einem elektrischen Antrieb versehen.

Das ganze Anwesen strahlt in seiner Gesamtheit einen sehr gepflegten Zustand aus, der sich auch über das liebevoll angelegte Gartengrundstück erstreckt.

Flächen

Wohnfläche	108 m²
Grundstücksfläche	1.041 m²
Zimmer insgesamt	5
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2019
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
----------------------------	-----------------------

Ausstattung

KG: Waschküche, Heizung, Öltankraum, Kellerraum, Arbeitszimmer (13m² zusätzlich zur Wohnfläche), Hauswirtschaftsraum, Flur, Sauna

EG: Küche, Speis, Wohnbereich mit Wintergarten, Arbeits- oder Fernsehzimmer, WC, Diele, Windfang

DG: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Flur

Art der Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

- | | | |
|----------------|------------|---------|
| ✓ Abstellraum | ✓ Gäste-WC | ✓ Sauna |
| ✓ Wintergarten | | |

Lage & Infrastruktur

Dieses moderne, gepflegte Einfamilienhaus liegt am Ortsrand von Leupoldsgrün.

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 einen 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

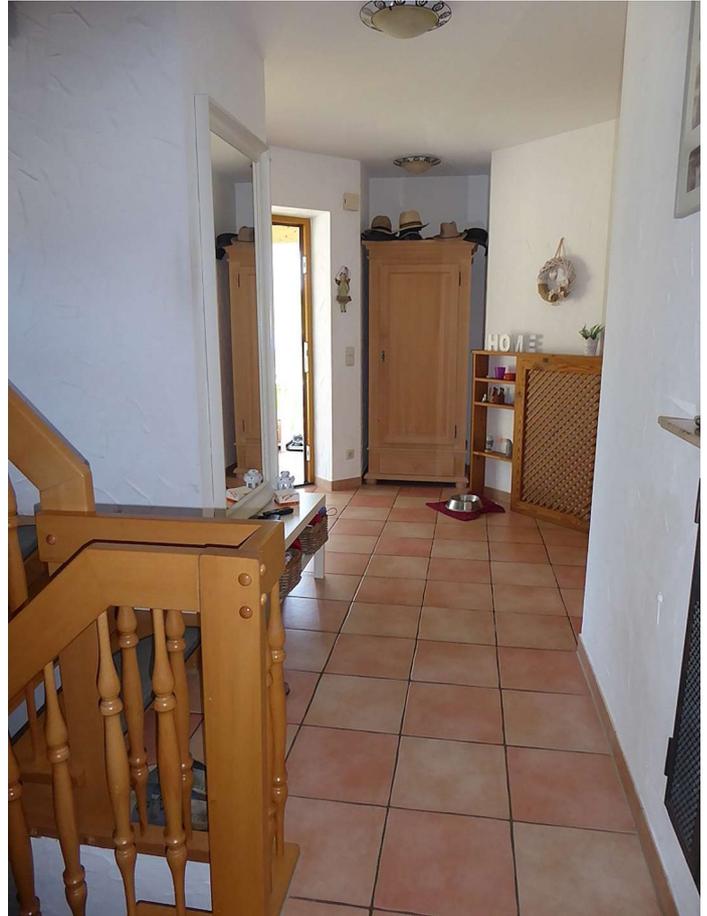
Kaufpreis	390.000 €
Käuferprovision	2,98% inklusive gesetzl. MwSt

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	03.02.2025
Endenergiebedarf	116 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis-Ausstellungsdatum	04.02.2015
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



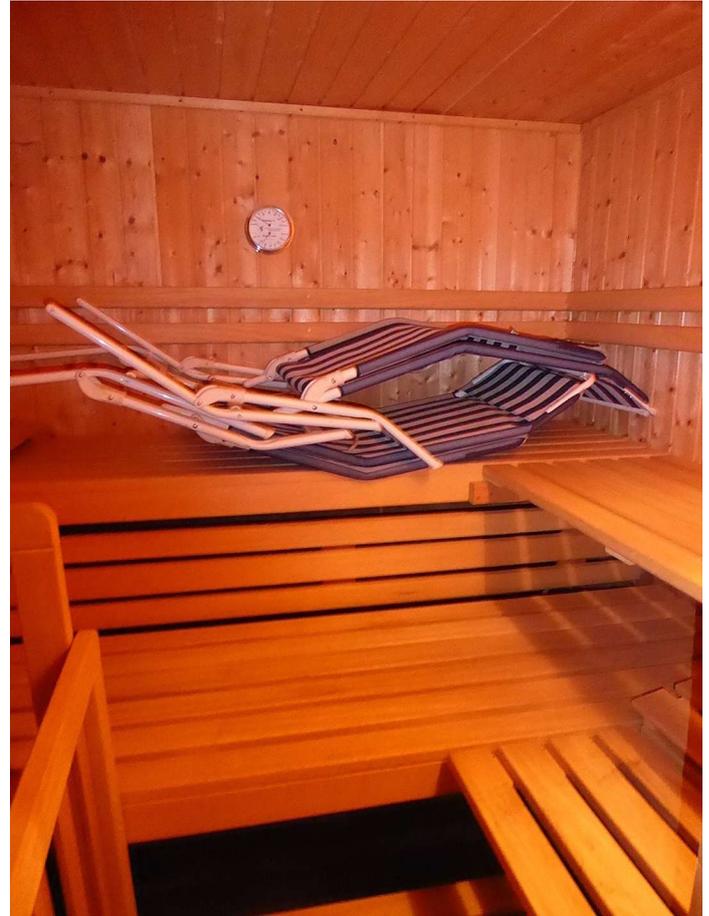














Kontakt



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**