

# Exposé

## Landhaus in Marktleugast

**Großzügiges Landhaus mit Charme: Ihr  
Mehrgenerationenhaus im idyllischen Marktleugast**



Objekt-Nr. OM-397055

### Landhaus

Verkauf: **237.000 €**

95352 Marktleugast  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |               |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1948                  | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 920,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 3                     | Zustand       | modernisiert      |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer    | 2                 |
| Wohnfläche        | 180,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze   | 5                 |
| Nutzfläche        | 200,00 m <sup>2</sup> | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Landhaus liegt am ruhigen Ortsrand eines Ortsteiles von Marktleugast im landschaftlich reizvollen Oberfranken. Es bietet durch seine durchdachte Raumaufteilung und seine Flexibilität optimale Voraussetzungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Die Immobilie eignet sich ebenso für große Familien, Zusammenschlüsse von Freunden, Patchwork-Konstellationen oder für die kombinierte Nutzung als Wohn- und Arbeitsstätte – etwa mit einer Praxis, einem Büro oder Gästeangebot.

Das Gebäude präsentiert sich im charmanten Landhausstil, der regionaltypische Elemente wie Holz, Naturstein und ein Satteldach mit modernen Akzenten kombiniert. Umgeben ist das Anwesen von einem großzügigen Grundstück, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Familiengarten über die private Ruheoase bis hin zur Selbstversorgung, Tierhaltung oder hobbymäßigen Landwirtschaft – bereithält.

Durch flexible Raumkonzepte und genügend Rückzugsmöglichkeiten bietet das Haus einerseits Privatsphäre, ermöglicht aber zugleich gemeinschaftliches Leben im Alltag. Es stehen helle und freundliche Gemeinschaftsräume, zwei Küchen sowie zahlreiche Staumöglichkeiten und Nebenräume zur Verfügung.

Die Immobilie überzeugt durch solide Bausubstanz, einen gepflegten Zustand und eine freundliche Atmosphäre. Sie eröffnet darüber hinaus individuelle Gestaltungspotenziale, falls ein Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf besteht. Somit lässt sich das Zuhause auf die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse jeder Generation und jedes Bewohners zuschneiden.

## Ausstattung

Das Landhaus ist mit einer umfangreichen Ausstattung versehen, die Komfort, Funktionalität und Stil miteinander verbindet. Viele klassische Landhauselemente finden sich in der Verwendung von massiven Naturmaterialien wie Granitsteingewände und geschwungene Holztreppen wieder und schaffen ein behagliches Ambiente.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen:

- Großzügige Wohnbereiche – lichtdurchflutet
- Mehrere Schlafzimmer, flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzbar
- 2 Familienküchen mit großem Essbereich, im EG mit Vorratsraum
- 2 moderne, stilvoll sanierte Badezimmer; besondere Ausstattungsoptionen: Dusche (im EG barrierefrei), Bidet (EG)
- Kaminofen vorhanden für gemütliche Abende im Winter (über 2. Kamin)
- Großzügiges Treppenhaus
- Zahlreiche Nebenräume: Vorflur, Technikraum/Waschküche, Gewölbekeller, unbeheizte Räume im 2. Etage, Lager (ehem. Stall), Remise
- Terrasse mit schöner Aussicht auf das Grundstück/Grünfläche
- Gartenfläche, geeignet für Spiel, Erholung und Freizeit oder gärtnerische Bewirtschaftung
- 5 Stellplätze;
- Barrieararme oder barrierefreie Bereiche, ggf. rollstuhlgerechte Gestaltung
- Solide Bausubstanz, moderne Fenster (1994, Holz, an zwei Seiten des Hauses außen mit Alu verkleidet)
- Internetanschluss (Telekom: 100 – 250 Mbit/s)
- Energieeffiziente Heizung (Gas) – siehe Energieausweis

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

- Energieausweis (gültig bis 30.09.2035) liegt vor.
- Grundrissschema für EG und OG liegt vor.
- Verfügbare Fotos zeigen sowohl Außenansichten (mit typischen Landhauselementen und großzügigem Garten) als auch charakteristische Innenbereiche.
- Das Haus ist, soweit möglich, geräumt und zur sofortigen Übernahme bereit.
- Umbau- und Gestaltungswünsche kann der Käufer, ggf. nach Rücksprache mit der Baubehörde, frei realisieren.
- Kein Denkmalschutz
- Besichtigungen: nach Vereinbarung, unter Berücksichtigung individueller COVID- oder Gesundheitsauflagen.

## Lage

### Regionale Einordnung

Der traditionsreiche Markt Marktleugast im Landkreis Kulmbach (Oberfranken, Bayern) ist eingebettet im Naturraum des Frankenwalds. Die landschaftliche Prägung zeichnet sich durch sanfte Höhenzüge, Wälder, Wiesen und eine wohlige Ruhe aus, die naturnahes Wohnen ermöglicht und zur Entschleunigung einlädt.

### Mikrolage (direktes Umfeld)

- Das Grundstück liegt am Ortsrand, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen.
- Ruhige Nachbarschaft, sehr wenig Durchgangsverkehr, sichere Wohnlage – ideal für Kinder oder ruhesuchende Erwachsene.
- Freistehendes Haus, somit gute Lichtverhältnisse und Garten-Nutzbarkeit.
- Gute Erreichbarkeit der nächsten Ortschaften (Marktleugast Zentrum ca. 2 km).

### Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Schnelle (ca. 10-15 Minuten) Zufahrt zur Bundesstraße 289 und Staatsstraße 2158, damit direkte Anbindung Richtung Kulmbach, Hof und Bayreuth.
- Nächste Bushaltestellen mit Verbindung nach Marktleugast, Stadtsteinach und weitere Orte des Frankenwalds fußläufig erreichbar.
- Bäckerei, Lebensmittelmarkt, Metzger, Getränkemarkt, Bankautomat, Apotheke, Ärzte und Seniorenheim in Marktleugast lokal verfügbar.
- Grundschule, Kindergarten, Sportvereine und vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt im oder am Ort; weiterführende Schulen in der Umgebung (u.a. Stadtsteinach/Kulmbach).

### Naherholung, Freizeit, Umgebung

- Wander- und Radwege im Frankenwald beginnen direkt vor der Haustür (z.B. Fränkischer Marienweg), zahlreiche Rundwege für Spaziergänge, Jogging oder Mountainbiking.
- Naturbadsseen, Grillplätze, Angelteiche in kurzer Distanz.
- Reitvereine, Ferienhöfe, Familienausflüge (Ponyhof, Erlebnisbauernhöfe) im Ort und Nachbarortschaften.

- Kulturelle Veranstaltungen, Dorffeste und offenes Vereinsleben prägen das soziale Klima.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 166,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG

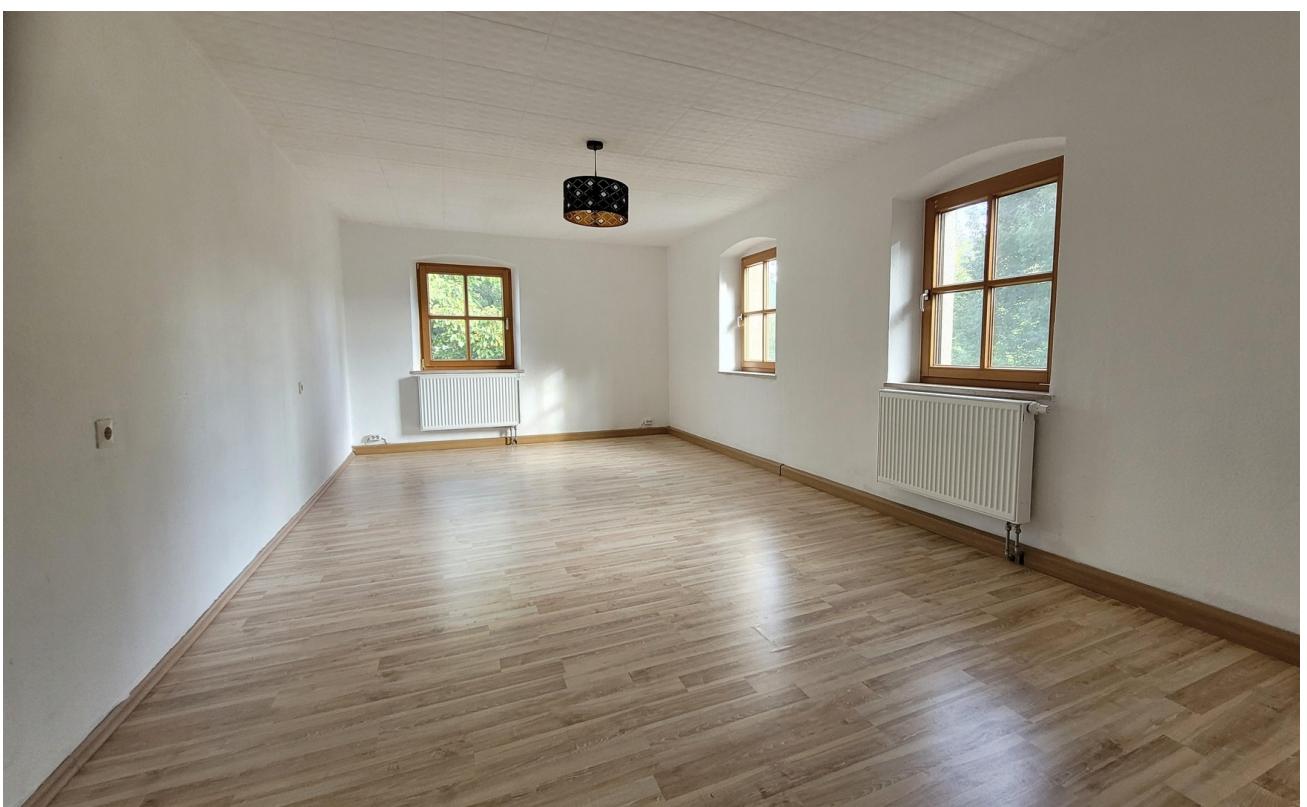


Küche EG

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG Zimmer 4

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 5



Bad OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Gartenansicht

# Exposé - Galerie

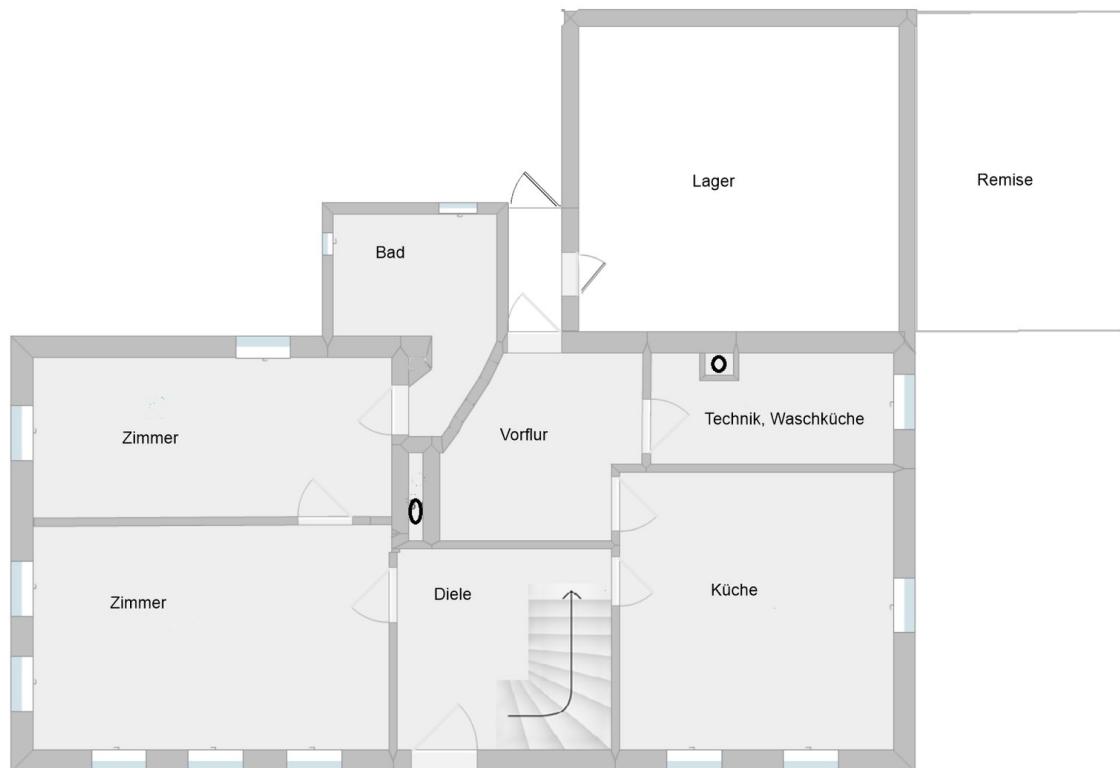


Zimmer 2.OG unbeheizt

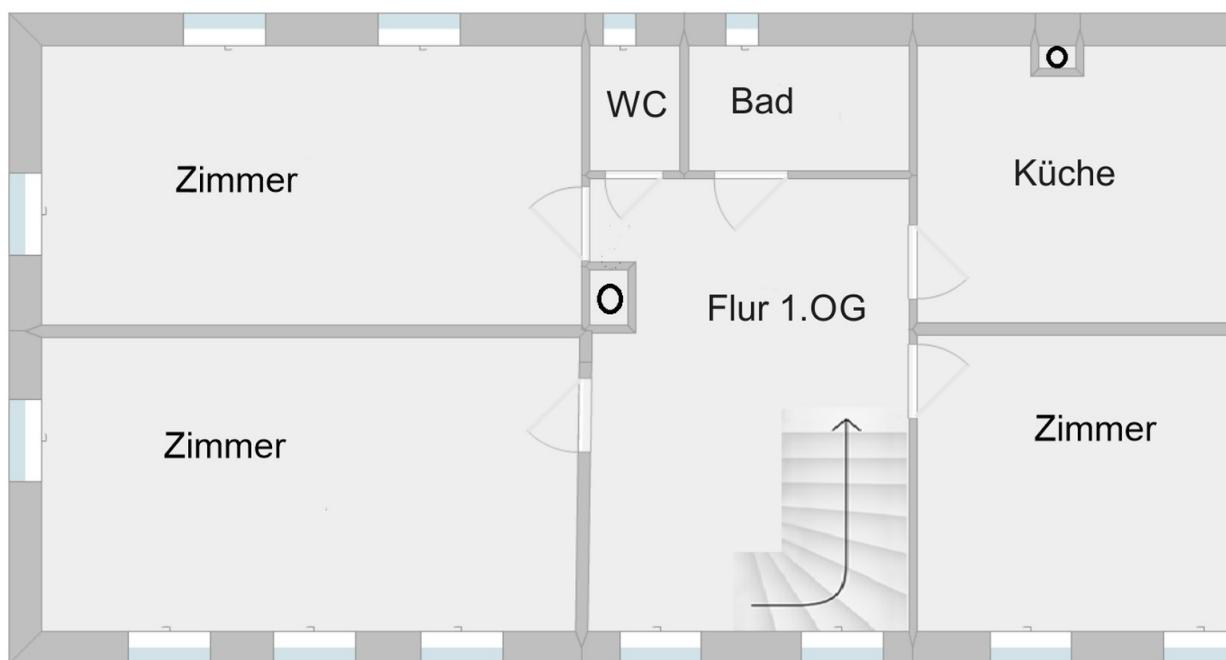


Zimmer 2.OG unbeheizt

# Exposé - Grundrisse



Grundrisschema EG



Grundrisschema OG