

Exposé

Landhaus in Marktleugast

Landhaus, vielseitig nutzbar, 380 qm Wohn- und Nutzfläche, für große Familien oder Gruppen



Objekt-Nr. OM-397055

Landhaus

Verkauf: **237.000 €**

95352 Marktleugast
Bayern
Deutschland

Baujahr	1948	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	920,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	5
Nutzfläche	200,00 m ²	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 und auch Arbeiten unter einem Dach. Die Räume sind weitgehend einzeln und damit getrennt zugänglich über das Treppenhaus. Die Immobilie eignet sich für große Familien, Zusammenschlüsse von Freunden, Patchwork-Konstellationen, für die kombinierte Nutzung als Wohn- und Arbeitsstätte – etwa mit einer Praxis, einem Büro oder Gästeangebot oder vielseitige weitere Zwecke.

Das Gebäude präsentiert sich im charmanten Landhausstil, der regionaltypische Elemente wie Holz, Granitstein 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 Küchenbereiche sowie zahlreiche Staumöglichkeiten und Nebenräume zur Verfügung. Somit sind auch Lager in verschiedenen Formen im Haus und in den Nebengebäuden z.B. für Handwerk möglich. Zudem lassen sich zwei große Zimmer im 2. OG unter Erweiterung der Heizung leicht in Wohnraum aufwerten.

Die Immobilie überzeugt durch solide Bausubstanz, einen gepflegten Zustand und eine freundliche, helle Atmosphäre.

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 der Fenster und Eingangstür oder von den geschwungenen 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 Wohnküchen mit jeweils 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 mit massiver Holztreppe
- Teilunterkellert: großer Gewölbekeller
- Energieeffiziente Heizung (Gasbrennwertkessel Bj. 2010) – siehe Energieausweis
- Zusätzliche Holzofenheizung leicht wiederherstellbar
- Gemauerter Räucherofen zur Haltbarmachung von Fleisch und Fisch im 2. OG
- Zahlreiche Nebenräume für Stau- und Lagerzwecke: Vorflur, Technikraum/Waschküche, unbeheizte Räume und Kammern in 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;
- Barrierearme oder barrierefreie Bereiche, rollstuhlgerechte Gestaltung leicht umsetzbar
- Solide Bausubstanz, moderne Fenster (1994 - 2020, Holz, an zwei Seiten des Hauses außen mit Alu verkleidet)
- Internetanschluss (Telekom: 100 – 250 Mbit/s), Glasfaseranschluss ca. 20 m entfernt verfügbar

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

- Energieausweis (gültig bis 30.09.2035) liegt vor.
- Grundriss schemata für EG, 1. und 2.OG liegen vor.
- Kein Denkmalschutz
- Verfügbare Fotos zeigen sowohl Außenansichten (mit typischen Landhauselementen und großzügigem Garten) als auch charakteristische Innenbereiche; teilweise sind hier auch Einrichtungsvorschläge (KI) vorhanden.
- Das Haus ist, soweit möglich, geräumt und übernahmebereit.
- Bei Interesse an Holzheizung besteht die Möglichkeit, ein nahegelegenes Waldgrundstück für den eigenen Holzbedarf zu erwerben.
- Besichtigungen: nach Vereinbarung

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 wohlthuende Ruhe aus, die naturnahes Wohnen ermöglicht und zur Entschleunigung einlädt.

Mikrolage (direktes Umfeld)

- Das Grundstück liegt am inneren Ortsrand, aber auch umgeben von weiteren Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen.
- Ruhige Nachbarschaft, 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, oder zur A9.
- Bushaltestellen mit Verbindung nach Marktleugast, Stadtsteinach und weitere Orte des Frankenwalds direkt vor der Haustür.
- 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.
- Naturbadeseen, 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Rauminspiration (KI) EG Wohnen



Flur OG1

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer 2 EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Rauminspiration (KI) EG Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG1



Zimmer 4 OG1

Exposé - Galerie



Rauminsp.(KI) OG Wohn./Schlaf.



Zimmer 5 OG1

Exposé - Galerie



Bad OG1



Küche OG1

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Zimmer OG2 unbeheizt

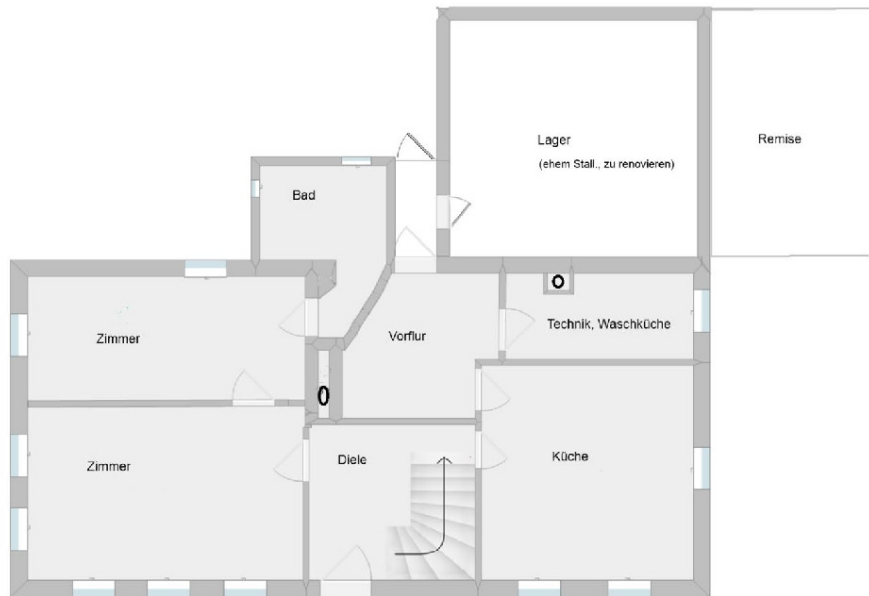
Exposé - Galerie



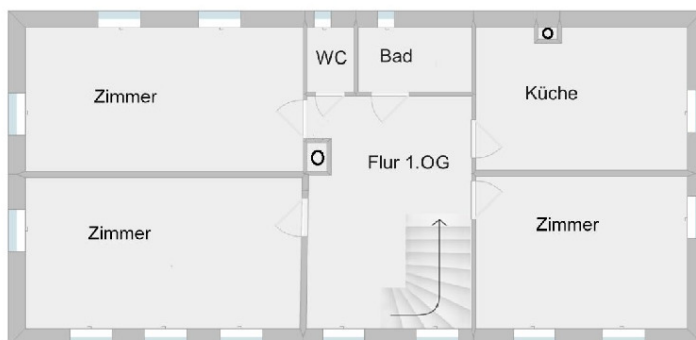
Zimmer OG2 unbeheizt

Exposé - Grundrisse

Grundrisschema Erdgeschoss (EG)



Grundrisschema 1. Obergeschoss (OG1)



Exposé - Grundrisse

Grundrisschema 2. Obergeschoss (OG2)

