91486 Uehlfeld

Historisches, liebevoll saniertes Wohn- und Gewerbeanwesen mit uneinsehbarer Grün-Oase!

779.000 €
Kaufpreis

350,82 m²
Wohnfläche

1000 m²
Grundstücksfläche

10,5
Zimmer

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa
Anita Suffa
Tel.: +49 9161 8839680
suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	350,82 m²
Grundstücksfläche	1.000 m²
Zimmer	10,5
Badezimmer	4
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,38 m²

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1998
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaufpreis	779.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.07.2022
gültig bis	24.07.2033
Baujahr (Haus)	1998
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	107,3
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Terracotta	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Sicherheitstechnik

Kamera	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

offene Küche	✓
Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche, liebevoll sanierte historische Gewerbe- und Wohnanwesen befindet sich auf einem Grundstück von ca. 1.000 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 351 m². Es vereint stilvolles Wohnen mit professionellem Arbeiten auf eindrucksvolle Weise. Das vordere Wohnhaus kann flexibel als reines Wohnobjekt oder als repräsentative Gewerbeimmobilie genutzt werden. Das Anwesen bietet Platz für zwei Familien und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch die beiden historischen, großzügigen und lichtdurchfluteten Gewölberäume, die ideal als Laden-, Praxis- oder Büroeinheit für Freiberufler, Selbstständige oder kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte dienen.

Ein besonderes Highlight ist die versteckt gelegene grüne Oase im Innenhof, die einen einzigartigen Rückzugsort mitten im Ortskern schafft. Der charmante Garten lädt zum Verweilen ein und unterstreicht den besonderen Charakter des Anwesens.

Die gelungene Verbindung aus Altbau-Charme, hochwertiger Sanierung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

Ein doppelflügeliges Holz-Rolltor empfängt Bewohner und Gäste mit einem einladenden Charakter und sorgt zugleich – im geschlossenen Zustand – für Privatsphäre.

Der weitläufige Innenhof bietet großzügigen Raum sowie direkten Zugang zu den beiden Wohnhäusern, den historischen Gewölberäumen, einer Doppelgarage, dem Heizungsraum und dem liebevoll angelegten, versteckt gelegenen Garten. Die ehemals als Scheune genutzte Fläche wurde zu einer Doppelgarage umgebaut und bietet reichlich Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Anhänger und vieles mehr. Direkt angrenzend befindet sich eine äußerst großzügige Werkstatt – ein Raum voller Möglichkeiten, ob für Handwerk, Hobbys oder – nach einem entsprechenden Umbau – als Wintergarten. Von hier aus gelangt man, wie auch über einen Direktzugang vom Innenhof, unmittelbar in den uneinsehbaren, liebevoll gestalteten Garten, der mit seiner oasenähnlichen Atmosphäre und einer einladenden Terrasse umgeben von Obstbäumen zum Innehalten einlädt – ein Ort, an dem man den Alltagsstress mühelos hinter sich lassen kann.

Lage

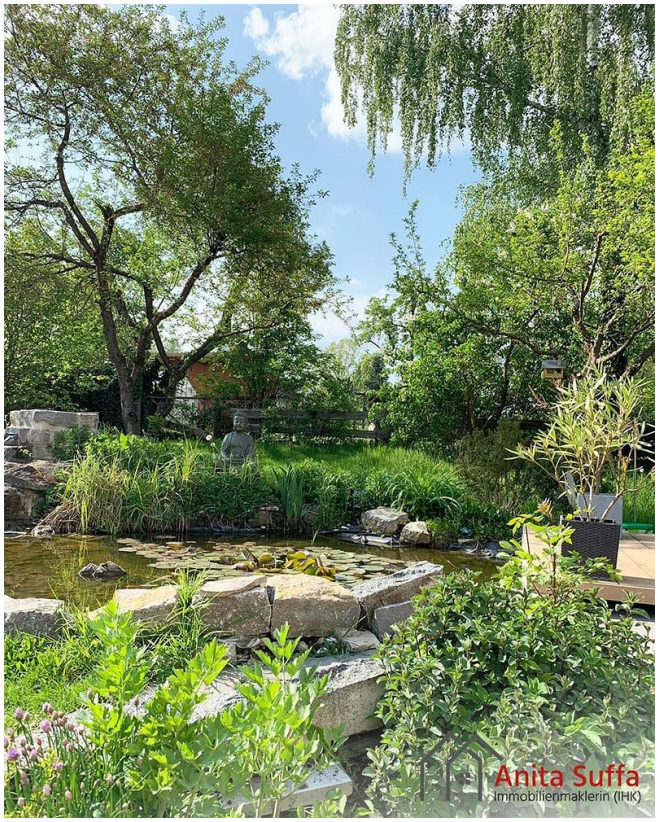
Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Uehlfeld in einem Wohngebiet. Hier genießen Sie die Vorzüge eines dörflichen Lebensstils in einem historischen Ort umgeben von einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Die Gemeinde Uehlfeld bietet eine gute Infrastruktur mit einer Hausarzt- und Zahnarztpraxis, einer Apotheke, einer Post, verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten sowie zwei Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule direkt im Ort. Alle anderen weiterführenden Schulen befinden sich in Höchstadt und sind mit dem Bus bequem erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind in den umliegenden Ortschaften und Städten bequem erreichbar.

Durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße 470, die naheliegende Autobahnen A3 und A73 ist dieser Ort für Pendler sehr attraktiv. Darüber hinaus lädt die malerische Umgebung mit ihren Wiesen, Wäldern, Rad- und Wanderwegen (der berühmte Storchen-Lehrpfad zieht jährlich tausende Touristen an) zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür ein.

Entfernungen

Höchstadt an der Aisch: ca. 9 km
Neustadt an der Aisch: ca. 15 km
Herzogenaurach: ca. 22 km

Erlangen: ca. 30 km
Fürth: ca. 43 km
Nürnberg: ca. 45 km


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

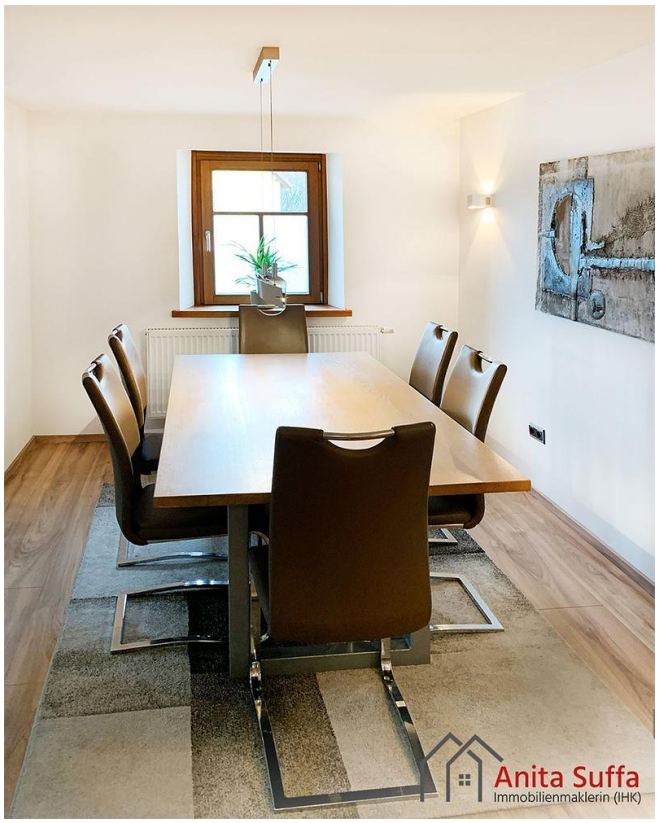
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

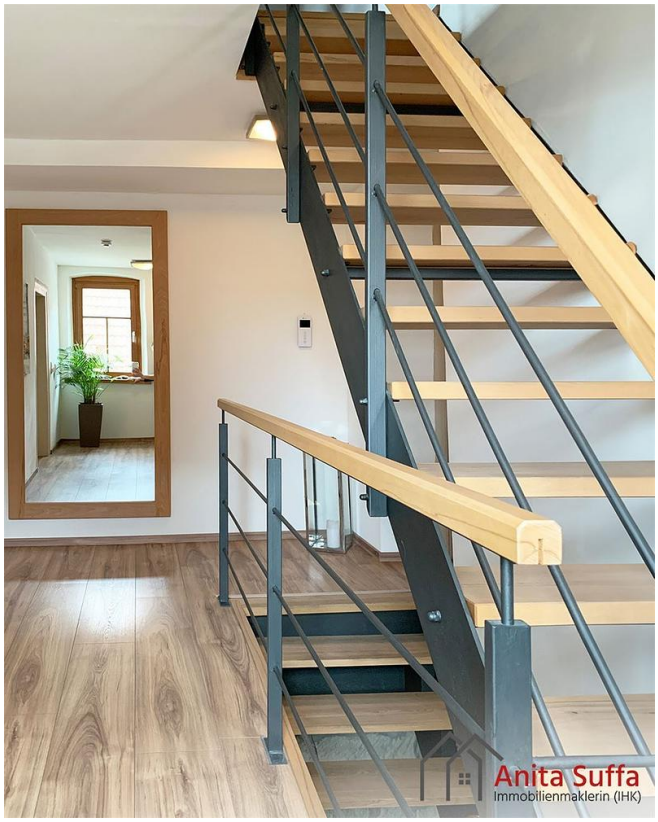

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

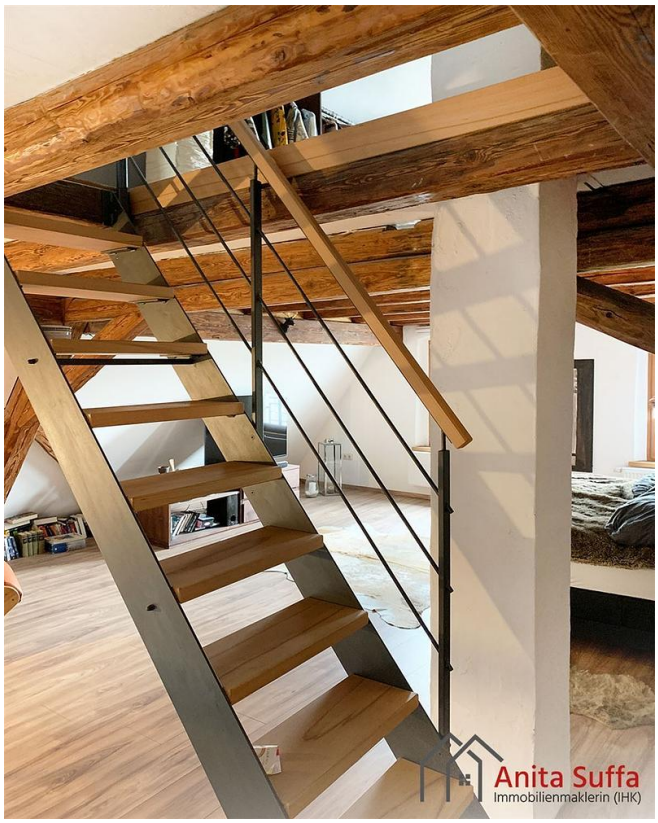
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

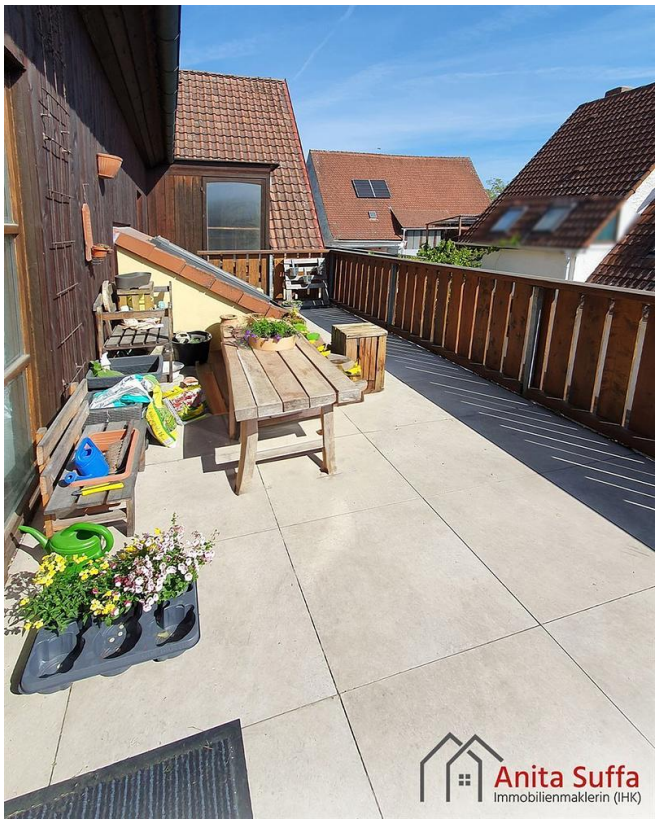
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

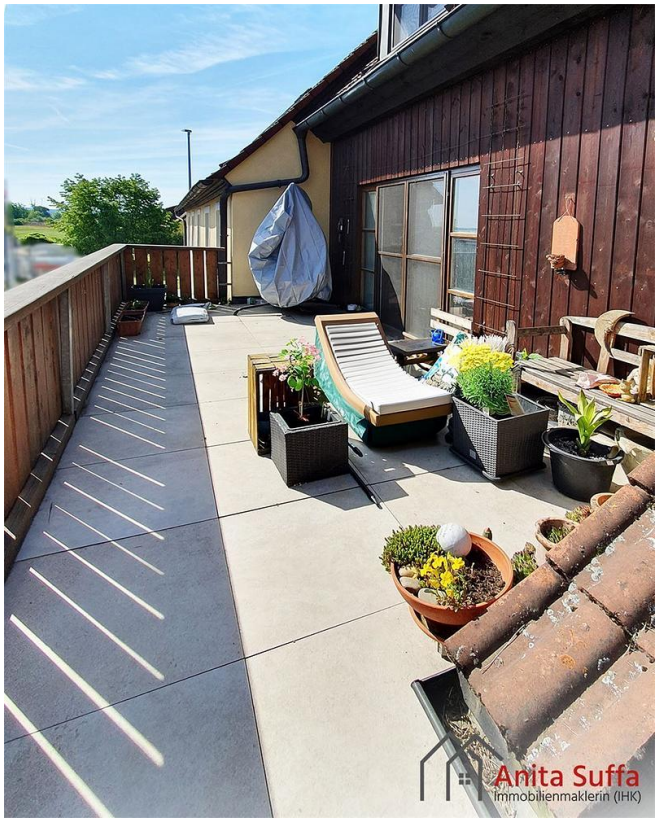
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

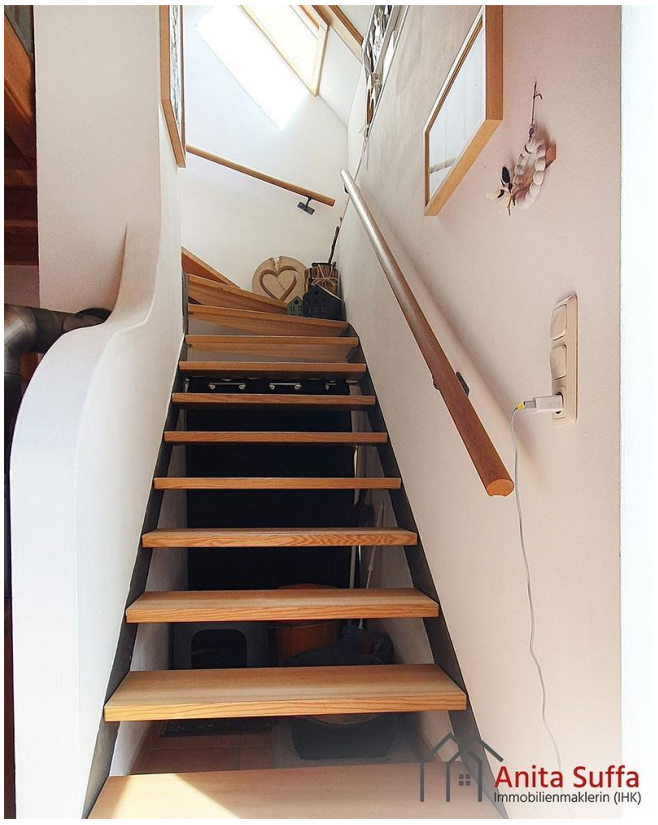
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

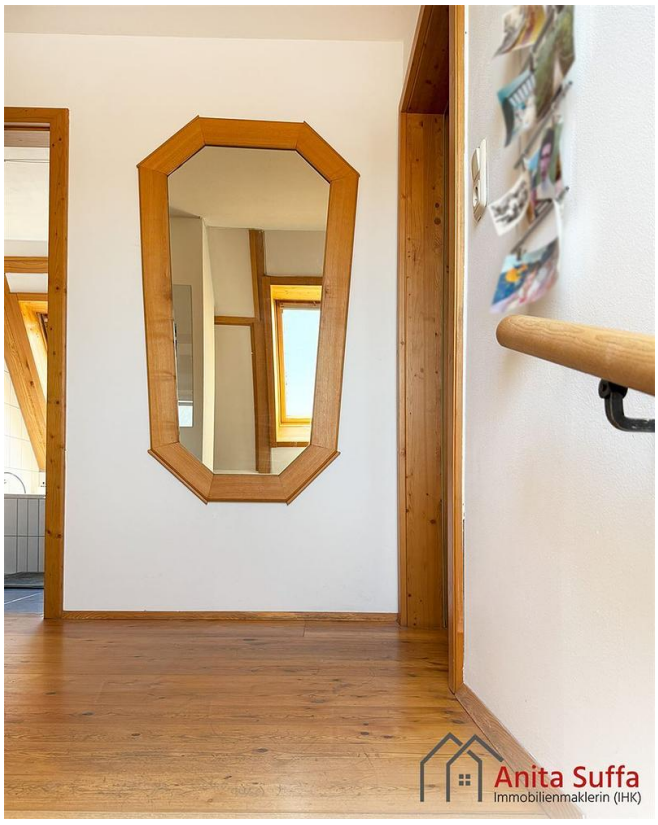

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

FÜßE & PFOTEN
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

FRIENDS
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

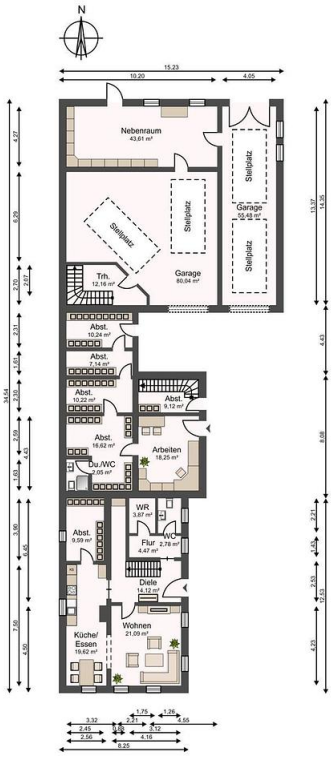
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

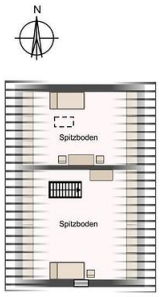
Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)

Anita Suffa
Immobilienmaklerin (IHK)


N
Nebenraum
Stellplatz
Garage
Trh.
Abst.
Arbeiten
Du./WC
WR
WC
Flur
Diele
Wohnen
Küche/
Essen

N
Boden
Gründach
Schlafen
Bad
Wohnen/
Essen/
Kochen
Balkon
Gast
Flur
Büro
Sport

N
8,10
8,70
Gründach
Schlafen
23,17 m²
Bad
8,48 m²
Wohnen
29,16 m²
Gast
19,31 m²
Schlafen/Wohnen
37,95 m²
4,35
3,28
3,37
4,29
25,06
3,45
7,81
12,43
7,66
12,51
2,99
2,99
7,25
8,25


N
Spitzboden
Spitzboden