



## 91486 Uehlfeld

# Interessantes Ensemble ... Zwei Wohnhäuser mit großem Nebengebäude



**790.000 €**

Kaufpreis

**342 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**13**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

[t.kern@huefner-immobilien.de](mailto:t.kern@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	342 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	357 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	13

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1890
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1890
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

Hier wurde das Traditionelle intelligent mit dem modernen Zeitgeist verbunden ...

Es handelt sich hierbei um ein großzügiges Anwesen mit zwei Einfamilienhäusern bzw. einem Doppelhaus und einem Nebengebäude mit gewerblicher Nutzungsoption.

Das Anwesen hat seinen Ursprung, lt. Angaben der Eigentümer, im Jahr 1890 und wurde 1998 umgebaut sowie im Jahr 2015 äußerst aufwändig mit viel Liebe zum Detail restauriert.

Die anrechenbare Wohnfläche beider Häuser beträgt ca. 342 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Fläche von ca. 74 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, die aktuell als Büro- bzw. Gewerbefläche genutzt wird.

Im hinteren Trakt zwischen Gartenbereich und den Wohnhäusern bietet Ihnen eine Halle mit Satteldach die Option zur gewerblichen Nutzung. Diese Nutzfläche inkl. der integrierten Garage beträgt ca. 293 m<sup>2</sup>

Die Wohnhäuser präsentieren sich Ihnen in einem absoluten Top-Zustand.

Hier einige Highlights vorab:

repräsentatives Anwesen  
hochwertige Bauausführung  
restaurierte, dekorative Sandsteinelemente

hochwertig ausgeführte Schreinerarbeiten - Meisterleistung -  
z. B:

Massivholz Einbauküchen im Landhaus- Stil  
Massivholzfenster in Lärchenholz- Ausführung und schallisoliert  
dekorative Massivholz- Treppen und Echtholz Handläufe  
stilvolle Massivholztüren  
dekorative Sichtbalken

teilweise Original-Türen und Fenster  
hochwertige Sanitärausstattungen mit Wanne, großer Dusche in Echtglas- Ausführung, hochwertige Fliesen etc.  
großer Balkon

Ölheizung  
dekorative Panoramakamine

Doppelgarage und zusätzlicher Stellplatz  
liebevoll angelegter Garten mit Gartenteich  
und vieles mehr...

Insgesamt betrachtet:  
ein interessantes Ensemble mit weitreichenden Nutzungsmöglichkeiten ...

Überzeugen Sie sich selbst ...  
Anschauen lohnt sich ...

Beide Häuser sind aktuell vermietet. Die Kaltmiete beträgt aktuell 1.250,00 EUR je Haus. Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Es besteht auch die Möglichkeit die Häuser einzeln zu erwerben.  
Weitere Details mit ausführlichem Exposé und Bildergalerie erhalten Sie gerne auf Anfrage.



## Lage

---

idyllisch und naturnah  
im Städtedreieck Herzogenaurach - Höchststadt / Aisch und Neustadt / Aisch  
im nordöstlichen Teil des Landkreises Neustadt / Aisch  
am südöstlichen Stadtrand von Uehlfeld

mit guter Anbindung nach Höchststadt / Aisch ca. 8 km  
nach Herzogenaurach ca. 20 km  
nach Erlangen ca. 25 km

Das idyllische Uehlfeld mit seinen ca. 3000 Einwohnern bietet Ihnen eine gute Rundumversorgung:  
zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken, Kindergarten, Grund- und Hauptschule,  
finden Sie vor Ort.  
Weiterführende Schulen befinden sich in Höchststadt / Aisch.

## Sonstige Angaben

---

Energiebedarfsausweis vom 25. 07. 2023 mit folgenden Angaben: 107,3 kWh, Öl, Baujahr Gebäude  
1890,  
Baujahr Wärmeerzeuger 1999



















