



## 91486 Uehlfeld

# Tradition trifft moderne ... Liebevoll renovierte Doppelhaushälfte



**395.000 €**

Kaufpreis

**192 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**256 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	192 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	256 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

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

### Zustand

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



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Objekt ist etwas Besonderes ...

Hier wurde das Traditionelle geschmackvoll mit dem modernen Zeitgeist verbunden.

Hierbei handelt es sich um eine liebevoll restaurierte Doppelhaushälfte, die Teil eines großzügigen Anwesens ist.

Das Anwesen besteht aus zwei Einfamilienhäusern bzw. einem Doppelhaus und einem Nebengebäude mit gewerblicher Nutzungsoption.

Die Immobilie hat ihren Ursprung, lt. Angaben der Eigentümer, im Jahr 1890 und wurde im Jahr 2015 äußerst aufwändig mit viel Liebe zum Detail restauriert und präsentiert sich Ihnen in einem absoluten Top-Zustand.

Hier einige Details:

hochwertige Bauausführung  
restaurierte, dekorative Sandsteinelemente

hochwertig ausgeführte Schreinerarbeiten - Meisterleistung -  
z. B:

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

teilweise Original-Türen  
hochwertige Sanitärausstattungen mit Wanne, großer Dusche in Echtglas- Ausführung, hochwertige Fliesen etc.  
ausgebautes Dachgeschoss

Ölzentralheizung  
Solarthermie  
dekorativer Panoramakamin

gute Parkmöglichkeiten: Garage mit zwei hintereinanderliegenden KFZ- Stellplätzen

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

Die Doppelhaushälfte ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt aktuell 1.250,00 EUR. Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Weitere Details mit ausführlichem Exposé und Bildergalerie erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## Lage

idyllisch und naturnah  
im Städtedreieck Herzogenaurach - Höchstadt / 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











