



91486 Uehlfeld

Charmant und vielfältig ...
Traumhaftes Doppel mit Nebengebäude und
gewerblicher Nutzungsoption



468.000 €

Kaufpreis

146 m²

Wohnfläche

744 m²

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	146 m ²
Nutzfläche	295 m ²
Grundstücksfläche	744 m ²
Zimmer	5

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	468.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

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

Zustand

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



Ausstattung



Beschreibung

Diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ...

Hierbei handelt es sich um eine liebevoll restaurierte Doppelhaushälfte und ein Nebengebäude mit gewerblicher Nutzungsoption, die Teil eines großzügigen Anwesens sind.

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 1998 in Zusammenarbeit mit einem Architekten aufwändig umgebaut. Seitdem wurde die Immobilie fortlaufend gepflegt sowie instandgehalten.

Im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte finden Sie eine stilvolle Büro- bzw. Praxiseinheit mit einer Nutzfläche von ca. 48 m².

Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Duschbad, die große Wohnküche, das Wohn-Esszimmer und ein Schlafzimmer. Im Dachgeschoss sind weitere 3 Zimmer und ein großes Bad mit runder Eckbadewanne.

Die Immobilie wird Ihnen bestimmt wegen der guten Ausstattung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gefallen.

Hier einige Details:

hochwertige Bauausführung
restaurierte, dekorative Sandsteinelemente
hohe Decken im Dachgeschoss - stellenweise bis zur Spitze offen

hochwertig ausgeführte Schreinerarbeiten - Meisterleistung -
z. B:

Massivholz Einbauküchen
Massivholzfenster in Lärchenholz- Ausführung und schallisoliert
Massivholztüren
dekorative Sichtbalken
hochwertige Böden aus Lärchenholz

Duschbad mit Tageslicht und Waschmaschinenanschluss
hell gefliestes Badezimmer mit Eckwanne
Empore
elektrische Außenrollos im Dachgeschoss
großer Balkon mit hochwertigen Steinplatten-Bodenbelag

Ölzentralheizung, Solarthermie und dekorativer Panoramakamin

angrenzendes Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 247 m² aufgeteilt auf zwei Etagen
liebevoll angelegter, sichtgeschützter Garten mit Gartenteich und alten Baumbestand

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

Die Doppelhaushälfte ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt aktuell 1.280,00 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 - 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 Wärmerezeuger 1999









