



91080 Uttenreuth

KAMPA-Fertighaus-Bungalow in ruhiger Südhanglage von Uttenreuth/Weiher



490.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

888 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Limpert-Immobilien

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

g.limpert@limpert-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	888 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	2

Zustand

Baujahr	1978
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	490.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.11.2023
gültig bis	09.11.2033
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	111,20
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

KAMPA-Fertighaus-Bungalow (Typ135) aus dem Jahr 1978 mit später angebautem Wintergarten und zusätzlicher Einliegerwhg. im Souterrain (2-Zi, Küche, Bad). Es stehen Ihnen etwa 150 m² Wohnfläche auf etwa 888 m² Südhanggrundstück samt einer Doppelgarage zur Verfügung. Die Wohnlage ist ausgesprochen ruhig und sonnig. Die Ausstattung des Hauses entspricht weitgehend dem Baujahr, d.h. umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind sicherlich notwendig. Lediglich im Erdgeschoss wurden zwischenzeitlich die Fenster in der Küche und im Schlafzimmer erneuert. Im Souterrain wurde im Oktober 2021 die Küche neu eingebaut, die Böden in beiden Wohnräumen erneuert und das Bad modernisiert (inkl. Einbau eines Handtuchrockner-Heizkörpers, Austausch des WCs und aller Armaturen). Es existiert ausserdem eine Solaranlage, die über den kompletten Sommer für Warmwasser sorgt, so dass die Ölheizung in dieser Zeit nicht benötigt wird.

Bauweise:

- a) Keller in konventionellem Kalksandstein mit Stahlbetondecke, Streifenfundamente
- b) Wohnhaus in Fertigbauweise: Fachwerkrahmenkonstruktion aus Massivholzträgern und Stützen (Bei näherem Interesse besteht die Möglichkeit zur Einsicht in die vorliegende Baubeschreibung)

Falls Sie an Neubau denken...:

- es gibt einen gültigen Bebauungsplan der Gemeinde Uttenreuth/Weiher (= Nr. 5 Leitenäcker), einsehbar auf der Internetseite der Gemeindeverwaltung
- eine Grundstücksteilung wäre denkbar; 1 Vollgeschoss + UG (durch die Südhanglage ist der Teilausbau vom UG eine gute Option);
- Dachneigung ca. 15-25°

Lage

Das Objekt befindet sich auf einem großen, sonnigen Hanggrundstück mit viel Freiraum, herrlicher Fernsicht und genügendem Abstand zur Hauptstrasse, um ein ruhiges Wohnen zu garantieren. Die Lage auf der Anhöhe schließt die Gefahr einer möglichen Überschwemmung aus. Der Ort Uttenreuth - Weiher befindet sich in etwa 6,5 km Entfernung zur Innenstadt von Erlangen und ist von dort in nur 12 Minuten per Pkw, oder mit dem öffentlichen Busverkehr und auch leicht mit dem Fahrrad komfortabel zu erreichen.

Sonstige Angaben

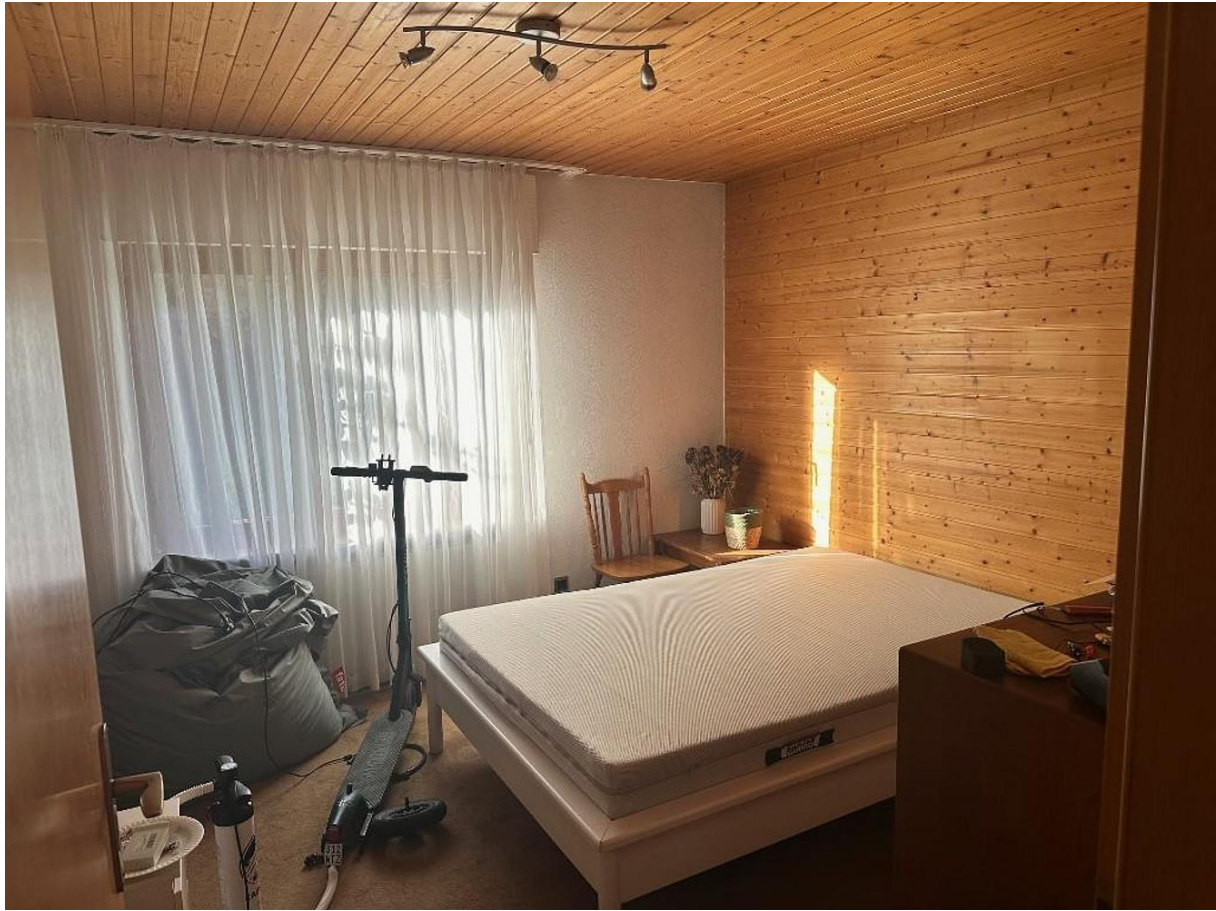
Energieausweis:

- Bedarfsausweis vom 10.11.2023
- Endenergiebedarf 111,2 kWh/(m²a) = D
- Ölzentralheizung/Solar
- Gebäude Bj. 1978 / Anlagentechnik Bj. 2006

















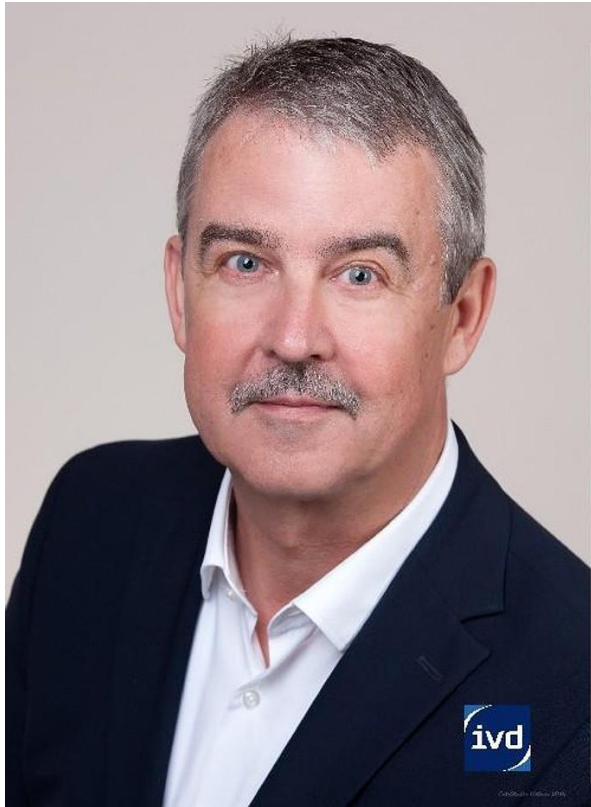




Exposéplan, nicht maßstäblich



Illustration: Dennis Greik
Exposéplan, nicht maßstäblich



LIMPERT
Immobilien

91052 Erlangen, Henkestr. 96

Tel. 09131 - 39006

Fax: 09131 - 39602

Web: www.limpert-immobilien.de

Email: info@limpert-immobilien.de