



# 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



# **Ihr Ansprechpartner**

#### Peter Hüfner Immobilien

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

verfügbar ab

Allgemeine Infos	
Zimmer	13
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	357 m²
Wohnfläche	342 m²

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	790.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1890
Zustand	
Bauiahr	1890

Interessantes Ensemble ... Seite 1/10

nach





# Ausstattung

Interessantes Ensemble ... Seite 2 / 10





## **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, It. 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 m², zuzüglich einer Fläche von ca. 74 m² 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 m²

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

teilweise Original-Türen und Fenster

hochwertige Sanitärausstattungen mit Wanne, großer Dusche in Echtglas- Ausführung, hochwertige Fliesen etc. großer Balkon

Ölheizung dekorative Panoramakamine

dekorative Sichtbalken

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.

Interessantes Ensemble ... Seite 3 / 10





#### 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 Höchstadt / 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 Höchstadt / Aisch.

### **Sonstige Angaben**

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

Baujahr Wärmeerzeuger 1999

Interessantes Ensemble ... Seite 4 / 10











Interessantes Ensemble ... Seite 5 / 10







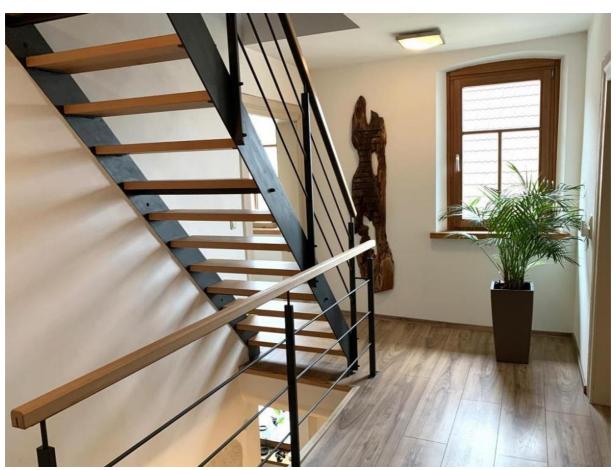


Interessantes Ensemble ... Seite 6 / 10









Interessantes Ensemble ... Seite 7 / 10







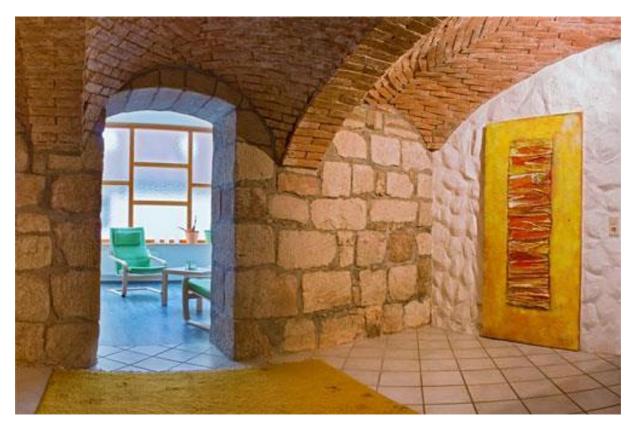


Interessantes Ensemble ... Seite 8 / 10







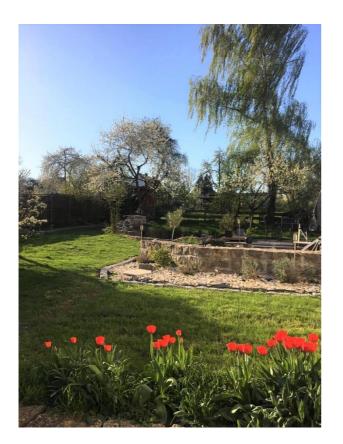


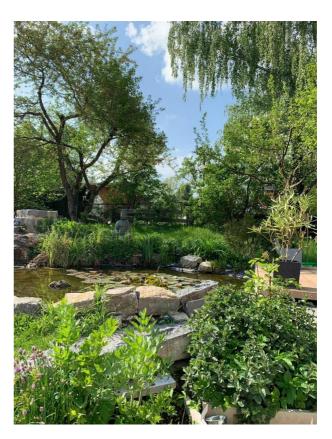
Interessantes Ensemble ... Seite 9 / 10













Interessantes Ensemble ... Seite 10 / 10