



91486 Uehlfeld

Charmant und vielfältig Traumhaftes Doppel mit Nebengebäude und gewerblicher Nutzungsoption



468.000€

Kaufpreis

146 m² Wohnfläche **744 m²**Grundstücksfläche

5 Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Tobias Kern

Tel.: +49 911 777711

t.kern@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m²
Nutzfläche	104 m²
Grundstücksfläche	744 m²
Zimmer Allgemeine Infos	5
verfügbar ab	nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	468.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.
Energieausweis	
Baujahr (Haus)	1890
Zustand	
Baujahr	1890

Charmant und vielfältig Seite 1/9





Ausstattung

Charmant und vielfältig Seite 2 / 9





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, It. 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

gute Parkmöglichkeiten: Garage mit zwei hintereinanderliegenden KFZ- Stellplätzen 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.

Charmant und vielfältig Seite 3 / 9





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

Charmant und vielfältig Seite 4 / 9









Charmant und vielfältig Seite 5 / 9









Charmant und vielfältig Seite 6 / 9







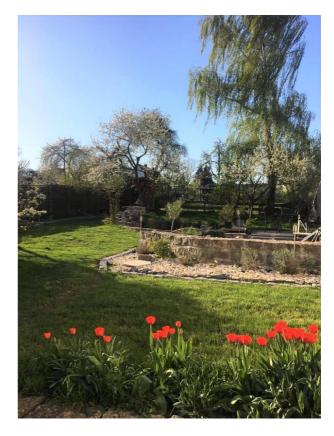


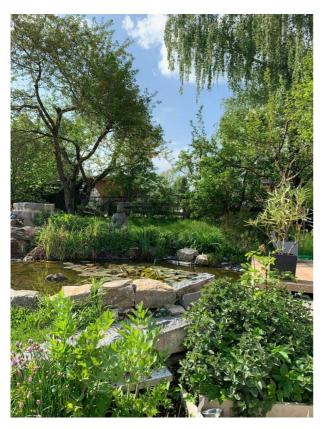
Charmant und vielfältig Seite 7 / 9

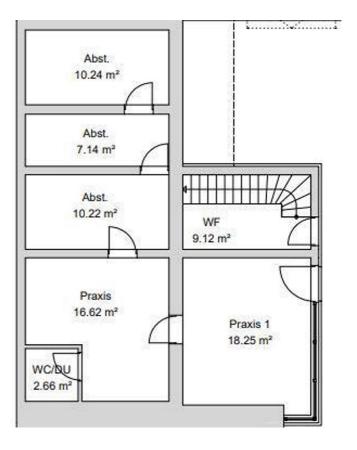








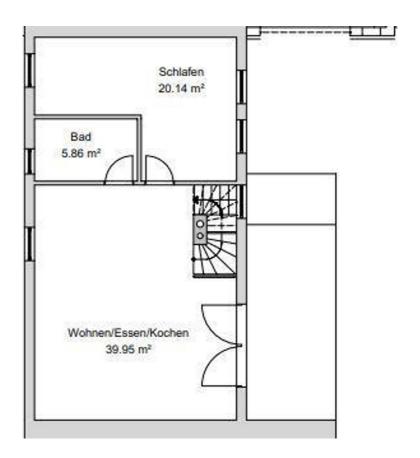


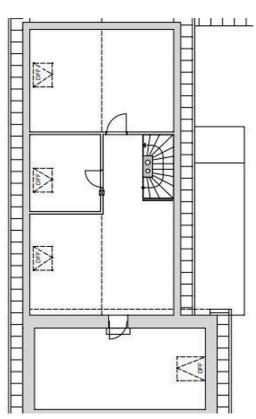


Charmant und vielfältig Seite 8 / 9









Charmant und vielfältig Seite 9 / 9