

Exposé

Zweifamilienhaus in Uehlfeld

**2-3 Familienhaus zur variablen Nutzung in ruhiger Lage,
DG Wohnung erweiterbar**



Objekt-Nr. **OM-443229**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Ernst Reich

91486 Uehlfeld
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.007,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	227,47 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	244,37 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein gepflegtes massiv gebautes Mehrfamilienhaus in ruhiger und schöner Lage von Uehlfeld. Das Objekt wurde im Jahr 1970 geplant und in den Jahren 1972-1973 fertiggestellt. Im Laufe der Jahre fanden immer wieder Modernisierungsarbeiten statt. Die Ölheizung wurde im Jahr 2001 komplett erneuert.

Aufgrund der variablen und flexiblen Grundrissgestaltung bietet Ihnen dieses Haus viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Z.B. gerne als großes Einfamilienhaus, als 2-3 Familienhaus, Wohnen + Arbeiten als Beispiel genannt. Zum Haus gehört auch eine sehr schöner und ruhig gelegener- großzügiger Garten.

Aktuell sind zwei Wohnungen ausgebaut. Im Erdgeschoss mit ca. 116,88 m² und im Obergeschoss mit ca. 110,59 m² = Gesamt ca. 227,47 m² Wohnfläche.

Das Treppenhaus ist bereits so konzipiert, dass bei Bedarf im Dachgeschoss gerne eine dritte Wohnung mit ca. 80 m² vom neuen Besitzer errichtet werden kann. Bei Ausbau des Dachgeschosses kann die Wohnfläche somit dann auf ca. 307,47 m² vergrößert werden.

Mit aktuell ca. 244,37 m² stehen Ihnen auch großzügige Nutzflächen zur vielseitigen Nutzung zur Verfügung, wie z.B. 8 großzügige Kellerräume mit Bar/Partyraum, 3 Garagen + das komplette Dachgeschoss.

Aktuell sind die Wohn/Nutzflächen wie folgt verteilt:

Erdgeschoss

Wohnzimmer ca. 28,26 m²

Esszimmer ca. 8,22 m²

Arbeitszimmer ca. 8,24 m²

Küche ca. 7,9 m²

Diele/Wohnen ca. 19,92 m²

Abstellraum ca. 1,97 m²

Schlafzimmer ca. 15,92 m²

Schlafzimmer ca. 10,09 m²

Bad ca. 6,93 m²

Überdachte Loggia ca. 3,14 m² (Real ca. 6,28 m²)

Terrasse ca. 6,29 m² (Real ca. 25,16 m²)

Summe Wohnfläche EG ca. 116,88 m²

Obergeschoss

Aufteilung wie EG

Summe Wohnfläche OG ca. 110,59 m²

Summe Wohnfläche EG/OG Gesamt ca. 227,47 m²

Nutzflächen

Dachgeschoss Haus ca. 80 m² Nutzfläche (Ausbaufähig zur Wohnfläche)

Keller 8 Räume mit Insgesamt ca. 113,37 m² Nutzfläche

2 Garagen mit ca. 3x17 m² Nutzfläche

Ausstattung

Das Objekt ist ab 07 April 2026 Mietfrei und kann sofort bezogen werden. Ideal auch für handwerklich begabte "Neu-Eigentümer" die Sanierungsarbeiten/Reparaturen in Eigenleistung ausführen können. Insgesamt hat es eine sehr gute Grundsubstanz auch im trockenen Kellergeschoss zur langfristigen Nutzung.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei ohne Maklergebühren direkt vom Eigentümer!!!

Für weitere Rückfragen und zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Lage

Uehlfeld ist eine sehr aufstrebende und gefragte Gemeinde im Landkreis Neustadt an der Aisch/Bad Windsheim.

Das Grundstück befindet sich in ruhiger und schöner Top-Lage von Uehlfeld.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens und die ärztliche Versorgung sind in kurzer Distanz zu erreichen.

Kindergarten, neu sanierte Grund und Mittelschule, Allgemeinärzte, Zahnarzt, Bäcker,

Fußballverein, Schützenverein, Feuerwehr, Eisstockschiützen, Einkaufsmöglichkeiten, Friseur, Metzger, Gaststätten und ein vielfältiges Vereins-leben bieten eine hervorragende

Lebensqualität.

Mit Top Arbeitgebern in der Nähe wie z.B. Adidas, Puma, Schaeffler, Martin-Bauer, Lechner Group etc. bestehen vielfältige Angebote auf dem Arbeitsmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel. Durch die Nähe und schnelle Anbindung an die Autobahn A-3 besteht auch eine hervorragende Anbindung für den PKW nach Nürnberg, Würzburg, Bamberg, München.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Diele Wohnen EG

Exposé - Galerie



Diele Wohnen EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Gästetoilette EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Blick von Loggia OG



Bad EG

Exposé - Galerie



Treppe EG/OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Gästetoilette OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bar/Partyraum KG



Flur OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Rohre Heizung

Exposé - Galerie



Diele Wohnen EG



Ölheizung Viessmann



Zirkulationspumpe

Exposé - Galerie



Diele Wohnen EG



Wohnen EG

Exposé - Galerie

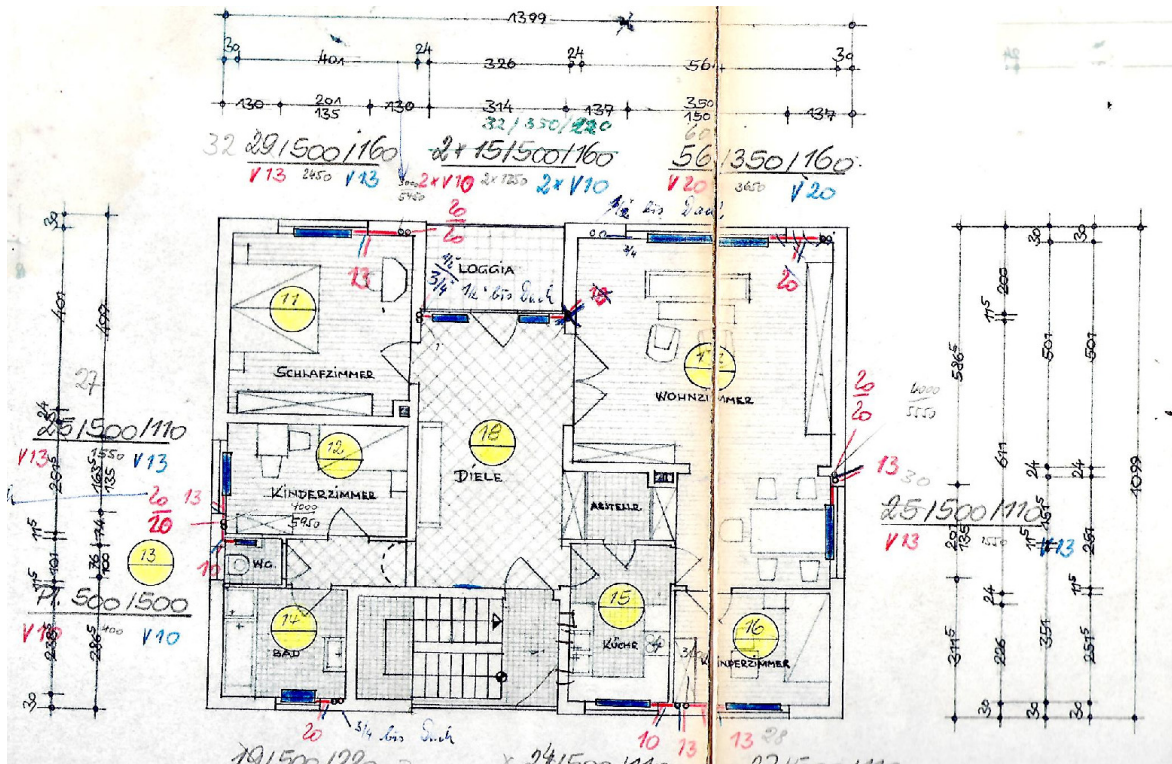


Blick Loggia OG

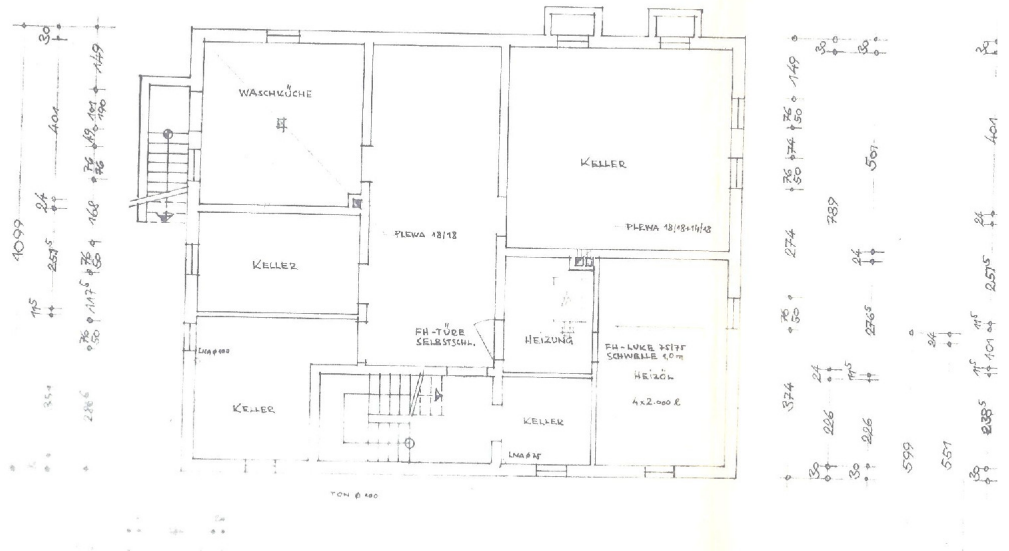


Bilder DG, ausbaufähig

Exposé - Grundrisse

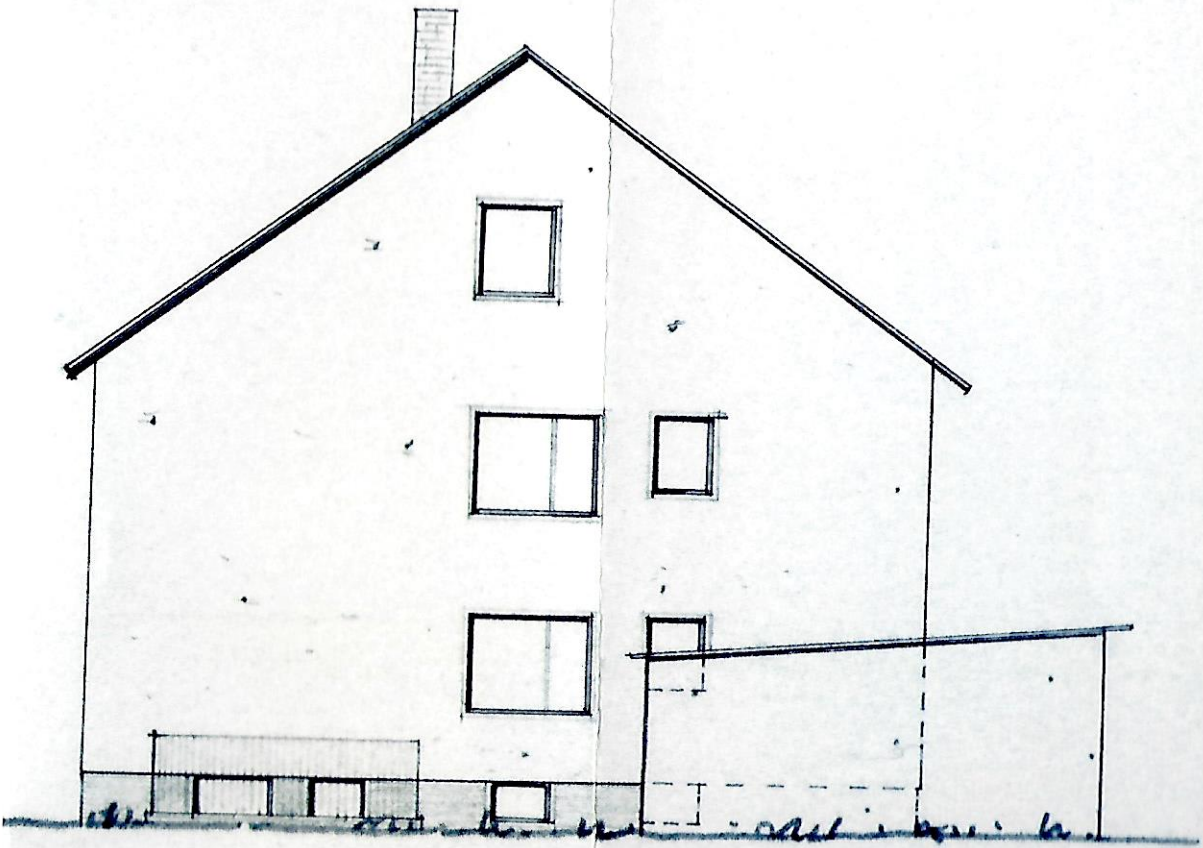


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Ansicht Ost
2. Ansicht Süd
3. Ansicht West
4. Schnitt Garage
5. Schnitt Wohnhaus



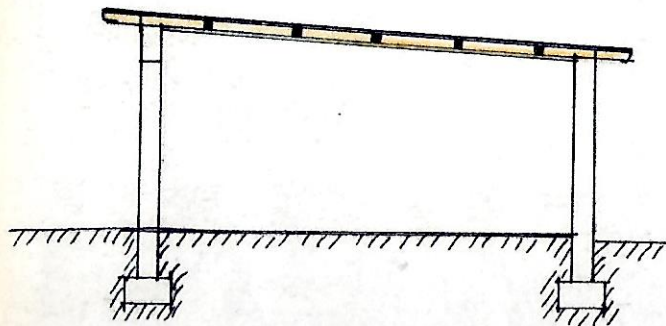
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

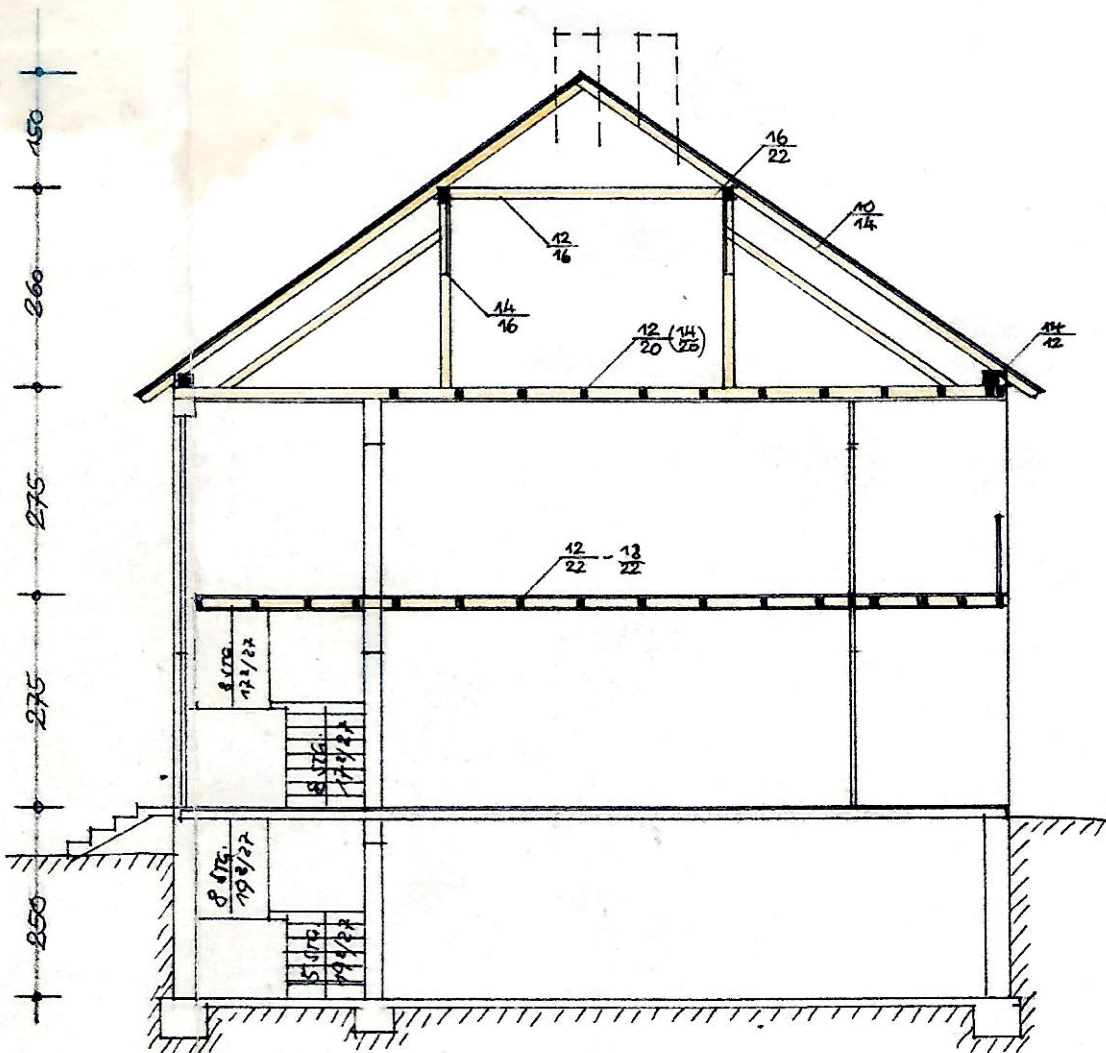


WELLETERNITDACH ROT
SPARREN 10/14
3,5 cm HERAKLITHPL.
VERPUTZT,

BIMSHOHLBLOCKM. 24cm

BETONRODEN

STAMPFBETONFUND.



FLACHDACHPFANNEN
 DACHNEIGUNG 35°
 KAMINKOPF KLINKER
 PLEWAKAMINEINSATZ

HOLZBALKENDECKE MIT
 FEHLBODEN + GLASWOLLEF.

BIMSHOHLBLOCKM. 30cm

SPANPLATTENUNTERBODEN
 SCHWIMMEND VERLEGT

HOLZBALKENDECKE MIT
 FEHLBODEN + SANDAUFF.

BIMSHOHLBLOCKM. 30cm
 HOLZTREPPE

DIN - F - DECKE
 WAAGR. ISOLIERUNG

ZEMENTHOHLBLOCKM. 30cm
 ZEMENTPUTZ + 2x ISOLIERUNG

WAAGR. ISOLIERUNG
 BETONFUNDAMENTE 60/40

SCHNITT - WOHNHAUS

M 1:100