



## 91080 Uttenreuth

# Zweifamilienhaus in Uttenreuth



**649.000 €**

Kaufpreis

**182 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**578 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	182 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	578 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.04.2026
gültig bis	27.04.2036
Baujahr (Haus)	1956
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	186,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- zwei Häuser
- Dach 1990er neu gedeckt
- Ölzentralheizung von 1997 inkl. Heizungsleitungen
- ca. 578 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Hausnummer 21

- Baujahr ca. 1956
- ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Tageslichtbad 1997 erneuert
- Versorgungsleitungen 1997 erneuert
- Kunststofffenster 1997 erneuert
- voll unterkellert
- zusätzlich ca. 600m<sup>2</sup> Wiesenfläche
- Doppelgarage von 1997
- aktuell vermietet zu 750,-€/Kaltmiete monatlich

Hausnummer 21a

- Baujahr ca. 1974
- ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer
- Kunststofffenster 2010
- voll unterkellert
- Einzelgarage



## Beschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Wohnhausensemble in Uttenreuth, bestehend aus einem ursprünglichen Wohnhaus (Hausnummer 21) aus dem Baujahr 1956 sowie einem Anbau (Hausnummer 21a) aus ca. 1974. Beide Einheiten stehen auf einem gemeinsamen Grundstück von ca. 578 m<sup>2</sup> und sind baulich miteinander verbunden, jedoch in ihrer Nutzung weitgehend eigenständig.

Das Ursprungshaus (Nr. 21) verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt fünf Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Die Küche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich und ist mit einer Einbauküche ausgestattet, diese jedoch dem Mieter gehört. Das Tageslichtbad präsentiert sich funktional mit separater Dusche und Badewanne sowie WC und Doppelwaschbecken. Ergänzend steht auf dieser Ebene ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Bad und WC wurden 1997 erneuert.

Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, von denen zwei als Durchgangszimmer dienen. Diese Struktur ist insbesondere bei älteren Baujahren typisch und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Arbeits- oder Ankleidezimmer.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Neben einer Waschküche stehen drei weitere Kellerräume zur Verfügung. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang in den Anbau.

Der Anbau (Nr. 21a) wurde ca. 1974 errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Die Küche ist ebenfalls mit einer Einbauküche ausgestattet, welche im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, WC und Waschbecken und entspricht dem funktionalen Standard des Baujahres.

Im Dachgeschoss stehen zwei Kinderzimmer zur Verfügung, wobei eines über einen Zugang zu einem Balkon verfügt. Ein separates WC ergänzt diese Etage.

Auch dieser Gebäudeteil ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Waschraum einen weiteren Kellerraum. Zudem ist hier die zentrale Heizungsanlage untergebracht, welche beide Häuser mit Wärme versorgt.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1997. In diesem Zuge wurden auch die Heizungsleitungen erneuert. Die Kunststofffenster im Altbau (Nr. 21) stammen aus dem Jahr 1997, ebenso wurden in diesem Zeitraum die Versorgungsleitungen im Gebäude modernisiert. Im Anbau (Nr. 21a) wurden die Kunststofffenster im Jahr 2010 erneuert. Die Dacheindeckung des Gesamtobjekts erfolgte in den 1990er Jahren.

Ergänzend zum Hausgrundstück gehört zur Hausnummer 21 ein weiteres Grundstück mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup>, welches derzeit als Wiesenfläche genutzt wird.

Die Einheit Nr. 21 ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 750,- €. Nach aktuellem Stand ist ein Auszug des Mieters jedoch nicht ausgeschlossen.

Der Außenbereich wird durch die vorhandenen Garagen sinnvoll ergänzt. Zur Hausnummer 21 gehört eine Doppelgarage aus dem Jahr 1997, während der Einheit 21a eine separate Einzelgarage zugeordnet ist.

Das Außenareal bietet insgesamt eine solide Grundstücksgröße mit Nutzungspotenzial für Gartenflächen oder weitere Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der baurechtlichen Gegebenheiten.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns.



## Lage

---

Die Gemeinde Uttenreuth und die neben anliegende Gemeinde Weiher sind eingebettet in eine herrliche Landschaft - dem fast endlosen Sebalder Forst im Süden und den ersten Ausläufern der Fränkischen Schweiz im Norden.

Neben verschiedener Kindereinrichtungen finden Sie hier auch viele Vereine, die das Leben bereichern und ein breites Freizeitangebot bieten.

Uttenreuth verfügt über ein breit gefächertes, umfassendes Einzelhandelsangebot. All das macht Uttenreuth zu einem sehr attraktiven Wohn- und Lebensraum – ganz und gar eigenständig und dennoch nur 2 km von der Großstadt Erlangen entfernt.



















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

