



## 91080 Uttenreuth

Bungalow in Uttenreuth/Weiher - Es ist sicher noch einiges zu tun, aber es handelt sich auch um ein freistehendes Haus mit schönem Grundstück in absoluter Stadtnähe !



**450.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**888 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert-Immobilien**

Gerald Limpert

Tel.: 09131-39006

[g.limpert@limpert-immobilien.de](mailto:g.limpert@limpert-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	888 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	2

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
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

Es ist sicher noch einiges zu tun, aber es handelt sich auch um ein freistehendes Haus mit schönem Grundstück in absoluter Stadtnähe !

KAMPA-Fertighaus-Bungalow (Typ135) aus dem Jahr 1978 mit später angebautem Wintergarten und zusätzlicher 2-Zi-Einliegerwohnung mit Bad und Küche im Souterrain (eigener Zugang). Der Keller ist in konventioneller Bauweise errichtet (Betondecke zum EG). Die Wohnlage ist ausgesprochen ruhig und sonnig. Die Ausstattung des Hauses samt Materialien entspricht weitgehend dem Baujahr, d.h. es ist mit umfangreichen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen!

Im Erdgeschoss finden sich die Eingangsdiele mit Gäste-WC, ein Arbeits/Kinderzimmer, die Küche, eine riesige Essdiele mit "offenem Kamin", das Wohnzimmer mit angebauten Wintergarten, das Elternschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer und ein Bad. Vor einigen Jahren wurden 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 Handtuchtrockner-Heizkörpers, Austausch des WC´s und aller Armaturen).

Die Viessmann-Ölbrennwertheizung wurde 2006 installiert und darf nach derzeitiger Gesetzeslage (theoretisch) bis Ende 2044 betrieben werden. Der 10.000 Liter-Öltank ist nicht im Haus, sondern auf der Westseite des Hauses (als Erdtank) installiert - das spart wiederum Platz im Keller! Es existiert außerdem eine kleine Solaranlage, die immerhin 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 )

Zusatz-Informationen:

- 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 freistehende Einfamilienhaus mit seiner 2-Zimmer-Einliegerwohnung befindet sich auf einem großen, sonnigen Hanggrundstück mit viel Freiraum, Fernsicht und genügend Abstand zur Hauptstrasse, um ein ruhiges Wohnen zu garantieren. 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/(m<sup>2</sup>a) = 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](http://www.limpert-immobilien.de)

Email: [info@limpert-immobilien.de](mailto:info@limpert-immobilien.de)