

Emskirchen

# Elegantes EFH in modernem Design mit gehobener Ausstattung und höchster Bauqualität

Objektnummer: 24333024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 540 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333024
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	769.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2027	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



**WICHTIGER DENN JE -  
UNABHÄNGIGER  
ZINSVERGLEICH**

MIT DEM BESTEN ZINS AUS  
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

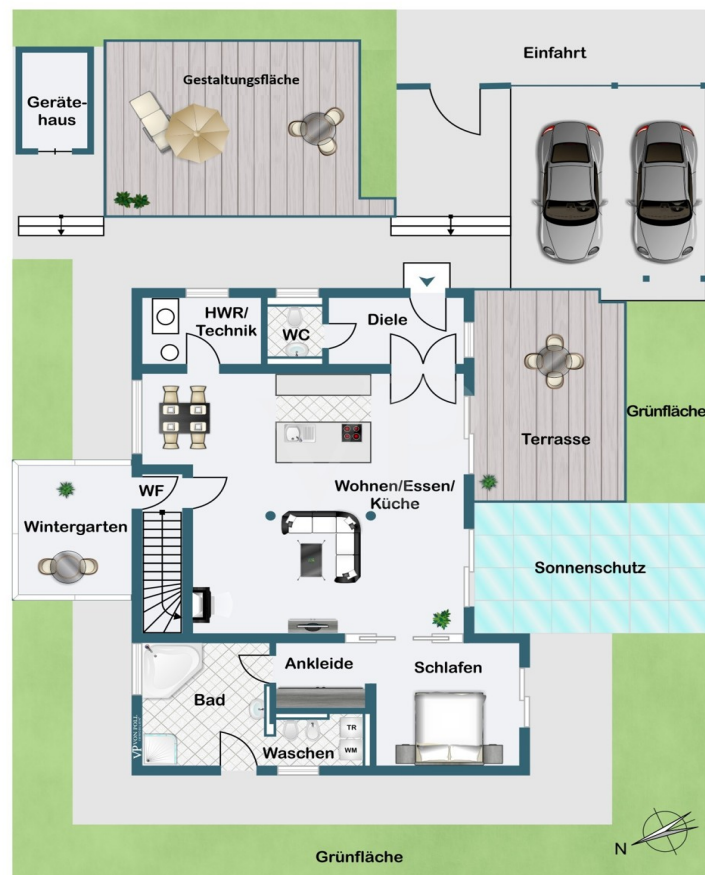
Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark  
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-  
de Finanzierungsberatung, für neue oder  
auch bestehende Finanzierungen.

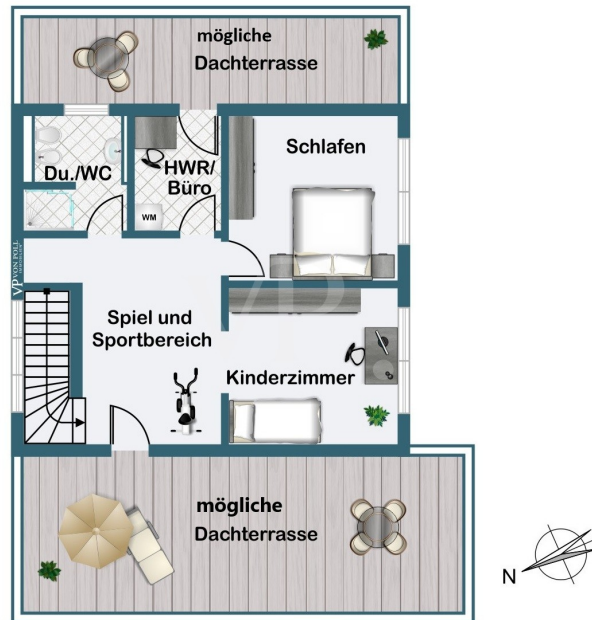
JETZT BERATEN LASSEN

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses einladende Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Emskirchen. Erbaut im Jahr 2017, bietet dieses moderne Zuhause großzügigen Wohnraum und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien. Auf 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden Sie genügend Platz zum Wohlfühlen, Spielen und gemeinsamen Leben. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur und praktischer Gestaltung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre für Jung und Alt. Dank der naturnahen Umgebung und der ruhigen Lage genießen Sie hier ein entspanntes Familienleben mit viel Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Innenbereich: Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten, barrierefreien Wohn- und Essbereich. Die offene Raumgestaltung und der elegante 14 kW Kamin schaffen eine besonders einladende Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für ein behagliches Raumklima. Die großzügige Küche mit Kochinsel und einem geräumigen Side-by-Side-Kühlschrank ist optimal für gemeinsame Kochabende und gesellige Mahlzeiten. Die hochmoderne Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und macht das Kochen zu einem wahren Vergnügen. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein großzügiges Schlafzimmer mit eigener Ankleide und einem angrenzenden Master-Badezimmer, das sowohl einen Whirlpool als auch eine Dampfdusche bietet. Zusätzlich sind hier auch eine Waschmaschine und ein Trockner untergebracht, sodass alltägliche Abläufe besonders komfortabel gestaltet sind. Ein Wirtschafts-/Technikraum dient gleichzeitig als Abstellraum und bietet Ihnen Stauraum. Abschließend rundet ein separates Gäste-WC diese Etage perfekt ab. Die vorhandene zentrale Staubsaugeranlage, erleichtert Ihnen die Reinigung des gesamten Hauses erheblich. Das Obergeschoss, eignet sich ideal als Rückzugsort. Die großzügigen Räume bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und Entspannen. Dank der vorhandenen Küchenanschlüsse könnte hier später eine separate Wohneinheit entstehen, aktuell bleibt der Bereich jedoch flexibel nutzbar. Ein Badezimmer sowie mehrere Wohn- und Schlafräume schaffen eine komfortable Umgebung für den Nachwuchs. Ein besonderes Highlight sind die beiden aufbaufähigen Dachflächen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Outdoor-Spielbereich, Rückzugsort oder späterer Ausbau für zusätzlichen Wohnraum. Außenbereich: Der gemütliche, beheizbare Wintergarten bietet Raum zur Erholung und ist an kühleren Tagen oder frischen Sommerabenden ein einladender Rückzugsort. Die großzügige Terrasse, ausgestattet mit einer hochwertigen, elektrisch steuerbaren Markise, eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente im Freien. Die Überdachung besteht aus Glas und verfügt über eine integrierte Beleuchtung, die abends für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Statt des Pools könnte die 40 m<sup>2</sup> große Fläche als Gartenfläche

umgestaltet werden. Die großzügige Doppelgarage bietet nicht nur Stauraum, sondern ist auch mit einer Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgestattet. Auf ihrem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 6,5KWp, die zur nachhaltigen Energieversorgung beiträgt. Für zusätzlichen Schutz sorgt ein dezentes Kamerasystem, das für mehr Sicherheit auf dem Grundstück sorgt. Fazit: Dieses außergewöhnliche Haus beeindruckt nicht nur durch seine moderne Architektur und erstklassige Ausstattung, sondern auch durch seine umweltfreundlichen Eigenschaften. Dreifachverglaste Fenster garantieren hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz, während die 2022 installierte Photovoltaikanlage mit 6,5 kWp ihre Energiekosten erheblich senkt. Die ruhige, naturnahe Lage sowie die großzügige Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum bieten weiteren Komfort. Dieses Haus überzeugt auf einzigartige Weise und stellt somit eine erstklassige Wohnlage für Familien dar, die sich ein stilvolles und zugleich praktisches Zuhause wünschen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Ausstattung und Details

### Highlights:

#### Erdgeschoss:

- \* Lichtdurchflutetes, barrierefreies Wohn- und Esszimmer mit 14 kW Kamin und Fußbodenheizung
- \* hochwertige Küche mit Kochinsel, modernen Einbaugeräten und edlen Granitoberflächen
- \* Großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide und angrenzendem Master-Badezimmer mit Whirlpool und Dampfdusche
- \* Separates Gäste-WC
- \* Wirtschafts-/Technikraum, der gleichzeitig als Abstellraum dient
- \* Zentrale Staubsaugeranlage
- \* Schiebeelemente in Wohn- und Schlafzimmer
- \* WAREMA Raffstores mit Steuerung per Funk

#### Obergeschoss:

- \* Zwei großzügige (Kinder-)Zimmer
- \* Geräumiges Foyer, das als zusätzlicher Spiel- und Sportbereich genutzt werden kann
- \* Modernes Badezimmer
- \* Zentrale Staubsaugeranlage
- \* Abstellnische

#### Außenbereich:

- \* Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden
- \* beheizbarer freistehender Pool; optionale Gartenfläche
- \* Großzügige Terrasse mit hochwertigem Sonnenschutz (beleuchtet Überdachung)
- \* beheizbarer Wintergarten
- \* Dreifachverglaste Fenster für hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz
- \* Große Doppelgarage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
- \* 2022 installierte Photovoltaikanlage mit 6,5 kWp auf der Garage
- \* Videokameras, Sicherheitsfenster

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Alles zum Standort

Emskirchen liegt in der Metropolregion Nürnberg und direkt an der B8, eingebettet zwischen den Naturparks Frankenhöhe und Steigerwald. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Stadt, kombiniert mit naturnahem Wohnen inmitten von Wäldern, Weihern und der idyllischen mittelfränkischen Fluss- und Kulturlandschaft. Der Markt Emskirchen im Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim erstreckt sich über 67,3 qkm und ist die zweitgrößte Flächengemeinde. Mit 6143 Einwohnern ist sie die viertgrößte Gemeinde des Landkreises, nach Neustadt/Aisch, Bad Windsheim und Uffenheim. Emskirchen vereint die Beschaulichkeit „Frankens gemütlicher Ecke“ mit einer modernen Infrastruktur. Alle wichtigen Grundversorgungsarten sind vor Ort verfügbar: ein breites und vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, ortsansässige Dienstleistungsunternehmen, Ärzte, eine Grund- und Mittelschule, zahlreiche Kindergartenplätze sowie evangelische und katholische Kirchen. Darüber hinaus bietet die Marktgemeinde ein reichhaltiges und aktives Kultur- und Vereinsleben. Emskirchen verfügt über einen Bahnhof mit direkter Anbindung nach Neustadt an der Aisch, Würzburg und Nürnberg, was die Erreichbarkeit und Mobilität der Einwohner erheblich verbessert. Im nahegelegenen Mittelzentrum Neustadt/Aisch befinden sich weiterführende Schulen, Kliniken und Fachärzte. Die Bewohner von Emskirchen nutzen auch gerne die umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angebote der nahe gelegenen Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Ansbach. Die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Nürnberg, Erlangen und Ansbach bietet Investoren ein großes Potential an qualifizierten Nachwuchskräften. Der Technologietransfer zwischen Wirtschaft und Wissenschaft hat sich in der Region über viele Jahre hinweg als erfolgreiche Grundlage für Unternehmen etabliert. Emskirchen verbindet das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit den Vorteilen einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zu urbanen Zentren. Ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 17.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24333024 - 91448 Emskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dieter Tellingner

---

Kaiserstraße 26 Kitzingen  
E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)