

Emskirchen

# Einfamilienhaus in Emskirchen – Modernes Wohnen mit Wohlfühlatmosphäre

Objektnummer: 24333025



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

KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24333025 - 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: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24333025
Wohnfläche	ca. 153,91 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	730.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	22.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Die Immobilie

### IHRE POLE-POSITION FÜR DIE NÄCHSTE BESICHTIGUNG

#### MIT IHREM PERSÖNLICHEN HYPOTHEKENZERTIFIKAT

Unter Einbeziehung des besten Zinses aus über 400 Darlehensgebern bescheinigen wir Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen - mit einem Zertifikat, das Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft bestätigt. Verschaffen Sie sich dadurch einen Vorsprung bei der Reservierung Ihrer Wunsch-Immobilie.

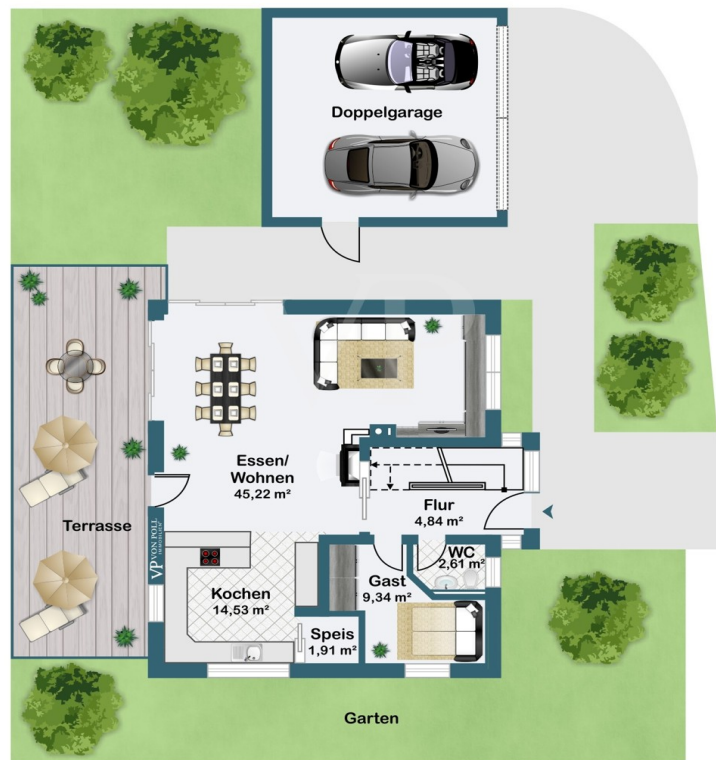
JETZT HIER BERATEN LASSEN

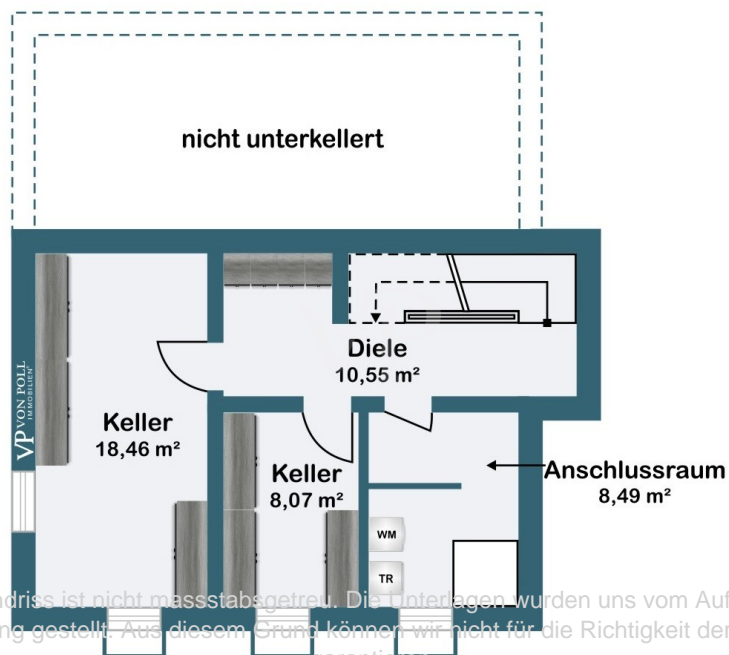
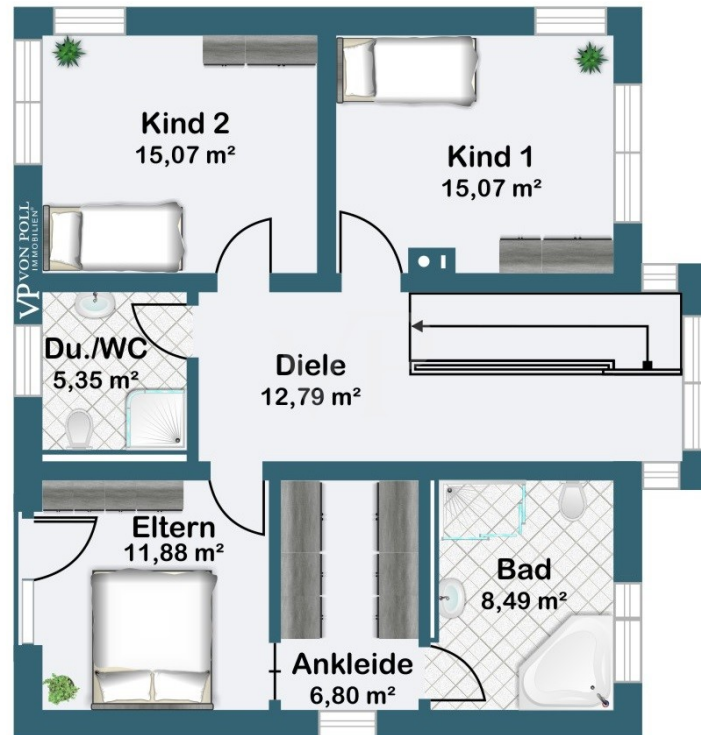
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Grundrisse





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

Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Emskirchen! Dieses charmante Einfamilienhaus, im September 2017 fertiggestellt, vereint modernes Design mit durchdachter Funktionalität auf einem großzügigen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von 153,91 m<sup>2</sup> und zusätzlichen 45,57 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das freistehende Gebäude eine ideale Basis für komfortables und stilvolles Wohnen. Erdgeschoss: Das Erdgeschoss beeindruckt durch einen hellen, offenen Wohn- und Essbereich, der durch eine Fußbodenheizung angenehm temperiert wird. Die eleganten Spanndecken, die in allen Räumen außer den Schlafzimmern installiert sind, tragen zur modernen und ansprechenden Atmosphäre bei. Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer ermöglicht es, bei Bedarf einen Kamin zu integrieren und zusätzliche Behaglichkeit zu schaffen. Die offene Küche ist ein Highlight und überzeugt mit hochwertigen Einbaugeräten sowie einer stilvollen Bar, die durch dezente LED-Beleuchtung hervorgehoben wird. Eine praktische Speisekammer ergänzt die Küche und bietet wertvollen Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein modernes Gäste-WC und ein flexibles Büro, das sich auch als Gästezimmer nutzen lässt. Die Diele führt über eine elegante Vollholz-Buche-Treppe ins Obergeschoss. Obergeschoss: Im Obergeschoss erwartet Sie das großzügige Hauptschlafzimmer mit einer integrierten Ankleide, die für Ordnung und Übersicht sorgt. Das angrenzende Master-Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer modernen Dusche und einem praktischen Wäscheabwurfschacht ausgestattet. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC bietet weiteren Komfort für Familie oder Gäste. Die beiden hellen Kinderzimmer bieten viel Platz für individuelle Gestaltung und kreative Entfaltung. Die offene Raumgestaltung sorgt für eine harmonische Verbindung der Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Keller: Der Kellerbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum. Zwei Kellerräume eignen sich ideal für Hobbys oder als zusätzliche Lagerfläche. Die Fußbodenheizung sorgt in diesen Bereichen für ein angenehmes Klima. Der Waschraum und der Technikraum sind funktional eingerichtet und verzichten auf eine Fußbodenheizung. So vereint der Keller praktische Funktionalität mit hohem Komfort. Außenbereich: Der Außenbereich ergänzt das Gesamtbild des Hauses perfekt. Eine einladende Terrasse bietet Platz, um sonnige Tage im Freien zu genießen, während der weitläufige Garten viel Raum für vielfältige Aktivitäten lässt. Eine integrierte Zisterne ermöglicht eine nachhaltige Bewässerung und erleichtert die Pflege der Gartenflächen. Die Doppelgarage ist für zwei Fahrzeuge vorgesehen. Davor finden sich zwei Stellplätze, die für weitere Autos genutzt werden können. Fazit: Dieses Einfamilienhaus in Emskirchen kombiniert moderne Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und erstklassigen Ausstattungsdetails. Die eleganten Spanndecken in den Wohnbereichen, die großzügige Ankleide im Hauptschlafzimmer

und die praktischen Stauräume im Keller machen dieses Haus zum idealen Zuhause für Familien, die ein stilvolles und funktionales Wohnumfeld suchen.



Objektnummer: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss:

- \* Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer
- \* Kaminanschluss.
- \* Offene Küche mit modernen Geräten und eleganter Küchenbar mit LED-Beleuchtung
- \* Speisekammer
- \* Flexibles Büro/Gästezimmer
- \* Durchgehende Fußbodenheizung
- \* Gäste-WC
- \* Spanndecke

### Obergeschoss:

- \* Großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide
- \* Master-Badezimmer (Badewanne, Dusche, Wäscheabwurfschacht)
- \* Zwei helle Kinderzimmer
- \* Dusche/WC
- \* Durchgehende Fußbodenheizung
- \* Spanndecke

### Keller:

- \* Technikraum
- \* zwei Kellerräume
- \* Fußbodenheizung (außer Technikraum und Waschraum)

### Außenbereich:

- \* Großer Garten mit gemütlicher Terrasse
- \* Doppelgarage
- \* zwei Stellplätze
- \* Integrierte Zisterne für nachhaltige Bewässerung
- \* Dreifachverglaste Fenster für Schallschutz und Energieeffizienz
- \* Ruhige, naturnahe Lage

Objektnummer: 24333025 - 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: 24333025 - 91448 Emskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 22.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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: 24333025 - 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)