

Emskirchen – Emskirchen

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung: Ein Angebot der Extraklasse.

????????? ??????????: 24333024



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ??????? ????: 540 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24333024	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 178 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4.5	????? ??????????????	2022
????????????? ??? ????????????	3	?????????	?????????
????????????	2	?????????????????	ca. 220 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	2017	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????????????	

???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ????????	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.06.2027	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????		



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

?? ?????????



VP VON POLL  
FINANCE®

## 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.

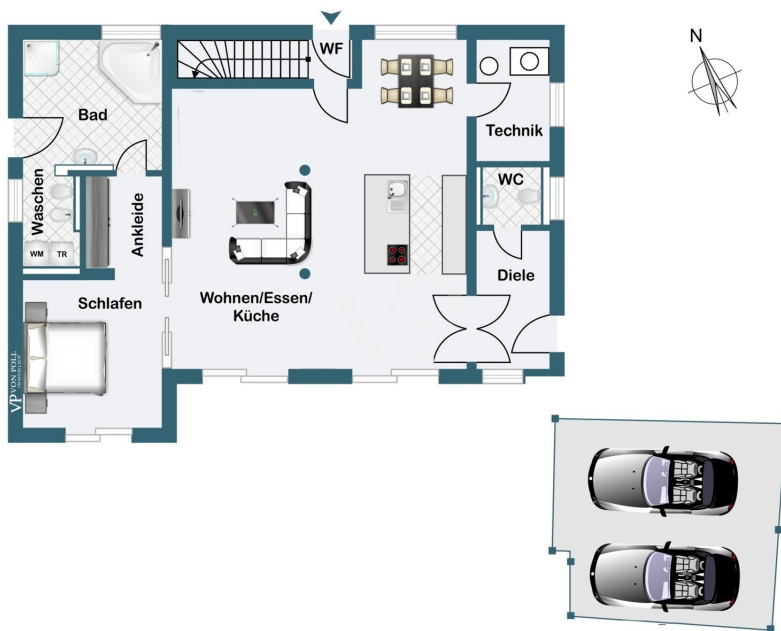
JETZT BERATEN LASSEN

A close-up photograph of a hand holding a red apple and a green pear. The hand is positioned at the bottom, with the fingers supporting the fruit. The background is plain white.

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

???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.



???????? ?????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in der idyllischen Gemeinde Emskirchen. Erbaut im Jahr 2017, vereint dieses freistehende Gebäude moderne Flachdach-Architektur mit höchstem Wohnkomfort. Auf großzügigen 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück erleben Sie luxuriöses und stilvolles Wohnen. Dieses Anwesen bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch einen Ort des Wohlfühlens. Die perfekte Kombination aus zeitgemäßem Design und durchdachter Funktionalität schafft eine einladende Atmosphäre, die keine Wünsche offenlässt. 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, während der edle Granitboden, der im gesamten Haus verlegt ist, eine luxuriöse Note verleiht. Die hochmoderne Küche, ausgestattet mit erstklassigen Einbaugeräten, erfüllt höchste Ansprüche und macht das Kochen zu einem wahren Vergnügen. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Staubsaugeranlage, die den Komfort und die Reinigung des gesamten Hauses erheblich erleichtert. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein großzügiges Schlafzimmer mit eigener Ankleide und einem angrenzenden Master-Badezimmer, das sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche bietet. Ein Wirtschafts-/Technikraum im Erdgeschoss dient gleichzeitig als Abstellraum und bietet praktischen Stauraum. Abschließend rundet ein separates Gäste-WC diese Etage perfekt ab. Ein herausragendes Merkmal des Hauses ist die Einliegerwohnung im Obergeschoss. Diese voll ausgestattete Einheit verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer und separate Wohnräume. Sie ist ideal für Gäste, als Büro oder für eine eigenständige Nutzung geeignet und bietet somit zusätzliche Flexibilität. Das geräumige Foyer dieser Einheit lässt sich zudem hervorragend als zusätzlicher Essbereich nutzen. Außenbereich: Der gemütliche Wintergarten bietet Raum zur Erholung und ist an kühleren Tagen oder frischen Sommerabenden ein einladender Rückzugsort. Die großzügige Terrasse, ausgestattet mit hochwertigem Sonnenschutz, eignet sich hervorragend für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Momente im Freien. Ein besonderes Highlight ist der beheizbare Pool im Garten, der an warmen Tagen zu erfrischendem Badevergnügen einlädt und Ihnen einen privaten Ort zum Entspannen und Genießen bietet, was das exklusive Gesamtbild der Immobilie perfekt abrundet. Die großzügige Doppelgarage bietet nicht nur Stauraum, sondern ist auch mit einer Wallbox für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgestattet. Sicherheitsmerkmale: Ein zusätzliches Sicherheitsmerkmal dieses Hauses sind die installierten Sicherheitskameras, die rund um die Uhr für Ihre Sicherheit sorgen. Die speziell gegen Einbrüche verriegelten Fenster

bieten zusätzlichen Schutz und tragen zur Sicherheit und Geborgenheit Ihres Zuhauses bei. 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 vereint auf einzigartige Weise modernen Luxus mit Charme und stellt somit eine erstklassige Wohnlage für Familien dar, die sich ein stilvolles und zugleich praktisches Zuhause wünschen.



???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

????????????????? ??? ??????????

Highlights:

Erdgeschoss:

- \* Lichtdurchflutetes, barrierefreies Wohn- und Esszimmer mit 14 kW Kamin und Fußbodenheizung
- \* Luxus-Küche mit modernen Einbaugeräten und edlen Granitoberflächen
- \* Großzügiges Schlafzimmer mit separater Ankleide und angrenzendem Master-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- \* Separates Gäste-WC
- \* Wirtschafts-/Technikraum, der gleichzeitig als Abstellraum dient
- \* Zentrale Staubsaugeranlage

Obergeschoss:

- \* Separate Einliegerwohnung mit eigener Küche und Badezimmer
- \* Zwei großzügige Zimmer
- \* Geräumiges Foyer, das als zusätzlicher Essbereich genutzt werden kann
- \* Luxuriöses Badezimmer
- \* Zentrale Staubsaugeranlage

Außenbereich:

- \* beheizbarer Pool im Garten
- \* Großzügige Terrasse mit hochwertigem Sonnenschutz
- \* Gemütlicher Wintergarten
- \* Dreifachverglaste Fenster für hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz
- \* Große Doppelgarage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge
- \* 2022 installierte Photovoltaikanlage mit 6,5 kWp
- \* Ruhige, naturnahe Lage
- \* Einbruchschutz (Videokameras, Sicherheitsfenster)

???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24333024 - 91448 Emskirchen – Emskirchen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)