



## 91448 Emskirchen

### Reihenhaus-Trio in Emskirchen

Jetzt schnell sein, 1 ist bereits reserviert!



**655.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**260 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX in Herzogenaurach**

Christine Vogel

Tel.: 00499132750830

herzogenaurach@remax.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	260 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	655.000 €
-----------	-----------

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026
--------------	------

#### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	projektiert



## Ausstattung

Stellplatzart		unterkellert	
Carport	✓	unterkellert	nein
Freiplatz	✓		

## Beschreibung zur Ausstattung

Eckdaten im Überblick:

- hochwertige Ausstattung und Architektur
- Kunststofffenster
- Elektrische Rollos in den Schlafräumen, Küche, Wohnen, Essen
- Massivholztreppe
- hochwertiger geölter Naturholzboden
- SAT-Anlage
- Terrasse mit Beton-Platten
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Energieeffizienz: Effizienzhaus 40 (EH40), KfW-förderfähig
- Nachhaltigkeit: QNG-Zertifizierung
- barrierefreies Erdgeschoss
- 1 Tageslichtbad mit Dusche und WC im EG
- 1 Bad mit Badewanne im OG
- Abstellraum im Obergeschoss
- 5 Zimmer (inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich)
- Balkon im Obergeschoss
- Heizsystem: moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Lüftung: kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Optional: Carport mit Remise für Freistellplätze

PV-Anlage



## Beschreibung

---

Modernes Reihenhaus – EH40, QNG-zertifiziert, barrierefreies Erdgeschoss & Balkon

Dieses hochwertige Reihenhaus vereint modernes Design, energieeffiziente Bauweise und durchdachte Raumplanung auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es erfüllt den Standard eines Effizienzhauses 40 (EH40) und ist QNG-zertifiziert (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) – für höchste Ansprüche an Umweltbewusstsein, Zukunftssicherheit und Wohnkomfort.

Der EH40-Standard bietet zinsgünstige Förderungen durch die KfW.

Der QNG Nachweis ermöglicht zusätzliche Boni seitens der Regierung: z. B. profitieren Familien mit dem Kredit 300 von einem sehr günstigen Darlehen von 220.000 - 270.000 Euro, die Kredite 297 und 298 erhöhen sich auf 15.0.000 Euro pro Wohneinheit.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Aufgrund der Sonderabschreibung von 5 %, zusätzlich zur linearen Abschreibung von 3 %, können in den ersten 4 Jahren 8 % jährlich abgeschrieben werden.

655.000,00 Grundpaket schlüsselfertig  
+ 15.000 € = PV-Anlage

## Lage

---

Die Marktgemeinde Emskirchen – ca. 6.000 Einwohner – im Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der B8. Somit erreicht man die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen in max. 30 Min. mit dem Auto. Der örtliche Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Würzburg und ist somit für Pendler perfekt. Neben 3 Kindergärten gibt es in Emskirchen noch eine Grund- und eine Mittelschule. Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten, zwei Apotheken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort. Mehr Informationen finden sie auch auf der Homepage der Gemeinde [www.emskirchen.de](http://www.emskirchen.de)

## Sonstige Angaben

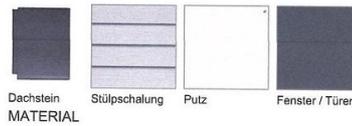
---

OHNE KÄUFERPROVISION!

Alle Objektdaten beruhen auf Angaben des Bauträgers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



NORDOSTEN "Carport mit Remise"



SÜDEN

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

