



91448 Emskirchen / Dürnbuch

Attraktives Zweifamilienhaus mit Erweiterungspotenzial und idyllischem Garten mit Schwimmteich


750.000 €

Kaufpreis

247 m²

Wohnfläche

1865 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

 Christine Vogel
 Tel.: +49 9132750830
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	247 m²
Nutzfläche	200 m²
Grundstücksfläche	1.865 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1992
----------------	------

Zustand

Baujahr	1992
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis
 Art: Verbrauchsausweis
 Gültig bis: 21.05.2035
 Endenergieverbrauch: 95,0 kWh/(m²*a)
 Baujahr lt. Energieausweis: 1992
 Wesentlicher Energieträger: Öl
 Effizienzklasse: C

Erdgeschoss:

- offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, Kücheninsel mit Kochfeldabzug
- Marke: Häcker Einbau: 2019
- offener Wohn-Essbereich mit Zugang auf die Terrassen
- Bad mit Wanne und Dusche
- Im kompletten Wohnbereich gibt es eine Schallschutzdecke (1996)
- Kachelofen mit neuem Einsatz
- Diele, Wohnbereich, Essbereich, Küche und Bad - Fußbodenheizung
- Schlafräume - Heizkörper

Obergeschoss:

- geschlossene Küche - gefliest
- offener Wohn-Essbereich - hochwertiger Vinylboden
- Schlafzimmer - Laminat
- Kinderzimmer - hochwertiger Vinylboden
- Bad mit Dusche und Wanne - gefliest
- Heizkörper in allen Räumen

Ausbaureserve im Dach:

- Möglichkeit für eine kleine Einliegerwohnung (Anschlüsse sind bereits vorhanden)
- oder zur Vergrößerung der Wohnung im Obergeschoss
- Teilausbau, 25 m², als Büro/Arbeitsraum mit Balkon

Technik:

- Öl Heizung
- Öltank 6000 l
- PV Anlage, 10 kWp mit top Einspeisevergütung bis 2027
- 3 Wasseranschlüsse im Garten mit Gartenwasserzähler
- TV über SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss vorhanden



Wellness:

- Sauna im Keller
- Duschbad mit WC und Waschbecken im Keller
- Schwimmteich im Garten

Doppelgarage

Carport

Holzlager

2 Stellplätze



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem bezaubernden Zweifamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt! Das im Jahr 1992 erbaute Haus vereint Komfort, Vielseitigkeit und eine traumhafte Lage in einem gepflegten, idyllischen Garten. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und jeden Tag wie im Urlaub genießen.

Die großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 135 m² Wohnfläche begeistert durch einen offenen, modernen Wohn-Koch-Essbereich, der durch eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel zum Herzstück des Hauses wird. Der Kachelofen sorgt für wohlige Wärme, während die Fußbodenheizung im Wohnbereich für behaglichen Komfort sorgt. Drei Schlafzimmer bieten viel Raum für Familie, Gäste oder ein Home-Office. Das Badezimmer mit Dusche und Wanne lädt zum Entspannen ein. Im Keller finden Sie eine Sauna mit Duschbad, einen Ruheraum und ein Gästezimmer – perfekt für Wellness und Gästeübernachtungen.

Die zweite Wohnung im Obergeschoss mit 87 m² bietet ein offenes Wohn-Ess-Konzept, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein modernes Bad mit Wanne und Dusche – ideal für Familien, Gäste oder als Vermietungsmöglichkeit. Zudem besteht die Option, eine weitere ca. 60 m² große Einliegerwohnung über dem Carport und den Garagen auszubauen oder die bestehende Wohnung zu erweitern. Derzeit ist im Obergeschoss ein Teil als Büro genutzt, was Flexibilität für Ihre individuellen Bedürfnisse bietet.

Die Loggien, die Terrasse und der Balkon im Obergeschoss sind in den angegebenen Wohnflächen nicht enthalten.

Das Haus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch eine nachhaltige Investition: Eine PV-Anlage mit 10 kWp auf dem Süddach sorgt für eine hohe Einspeisevergütung bis 2027 und reduziert Ihre Energiekosten erheblich.

Der gepflegte, pflegeleichte Garten mit Schwimmteich lädt zum Entspannen, Baden und Verweilen ein. Kleine Wege schlängeln sich durch die verschiedenen Gartenbereiche und schaffen eine urlaubsähnliche Atmosphäre direkt vor Ihrer Haustür. Zwei Garagen, ein Carport, ein Holzlager und zwei Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Hobby.

Dieses Zuhause verbindet Komfort, Flexibilität und Natur – der perfekte Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Lage

Dürrnbuch ist ein charmanter Ortsteil von Emskirchen im Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim. Die Lage ist malerisch und ruhig, umgeben von grünen Feldern und Wäldchen, was eine schöne ländliche Atmosphäre schafft. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Natur und die Nähe zu verschiedenen Wander- und Radwegen. Die Anbindung an größere Städte ist gut, sodass man sowohl die Ruhe des Landlebens genießen als auch bequem in die umliegenden Orte gelangen kann. Insgesamt ist Dürrnbuch ein schöner Ort, ideal für alle, die das Landleben schätzen und die Natur lieben!

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



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

DAVEit

Sollten mehrere Interessenten die Immobilie erwerben wollen, werden wir den Verkauf aus Gründen der Chancengleichheit mit dem Angebotsverfahren DAVEit abschließen. Mehr Information zu DAVEit finden Sie auf unserer Homepage unter: <https://remax-herzogenaarach.de/de/daveit>



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



























RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach









RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach













RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien
Herzogenaurach







