



## 91448 Emskirchen

# Potenzial für Großes - Sanierungsbedürftiges EFH mit einzigartiger Hanglage in Emskirchen



**395.000 €**

Kaufpreis

**212 m²**

Wohnfläche

**717 m²**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



**DR. SCHAEFER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**

Margit Denk

Tel.: 0911929980

[margit.denk@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:margit.denk@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Wohnfläche          | 212 m² |
| Grundstücksfläche   | 717 m² |
| Zimmer              | 8      |
| Schlafzimmer        | 5      |
| Badezimmer          | 2      |
| Balkone / Terrassen | 1      |
| Loggia              | 1      |
| Stellplätze         | 1      |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 395.000 €         |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | 3,57 % (schließt) |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 19.11.2025  |
| gültig bis           | 18.11.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1968        |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 196.5       |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |



## Zustand

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Baujahr               | 1968 |
| letzte Modernisierung | 2024 |



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Nahwärme-Heizanlage aus 2024 (Wärmenetz Emskirchen)
- Garage
- Zwei Hauseingänge (Einliegerwohnung im Keller denkbar)



## Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in Emskirchen. Das Objekt liegt in einer angenehmen Hanglage, sodass sich Ihnen ein unverbauter Blick ins Grüne bietet. Auf drei Etagen finden Sie hier eine Leinwand, um Ihren Traum vom Eigenheim im Grünen zu verwirklichen.

Durch den großen Vorgarten gelangen Sie zum Eingangsbereich des Hauses, hier finden Sie einen vorgelagerten Windfang sowie ein kleines Gäste-WC. Der nachfolgende zentrale Flur des Hauses, mitsamt den Treppenläufen in die anderen Stockwerke bietet viel Platz für eine ausgedehnte Garderobe und hat die Kapazität, um eine Vielzahl an Gästen zu empfangen. Von hier aus gelangen Sie in mehrere Räume, angefangen mit dem Wohnzimmer welches mit seinem großzügigen Schnitt Platz für eine Sofaecke, einen Essbereich sowie einen weiteren Entspannungsbereich bietet. Egal wie Sie den Raum gestalten, die großen und hellen Fenster mit dem Blick in die Landschaft unterstützen jegliche Designvorstellungen. In der angrenzenden Küche finden Sie genug Platz um eine moderne Einbauküche, ganz nach Ihren Wünschen zu realisieren. Und das Highlight, durch den entfernbarer Küchenschrank, ist auch ein offenes Küchenkonzept problemlos möglich.

Einmal quer durch den Flur und Sie erreichen das Badezimmer, dieses verfügt über ein helles Fenster und bietet Platz für eine umfassende Neugestaltung. Anschlüsse für Waschbecken und eine Badewanne sind bereits vorhanden.

Weiter angrenzend bietet ein Zimmer zur Garage hin zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder weiteres Schlafzimmer bringt der Raum viel Potenzial mit. Ein weiteres Zimmer zum Hang hin, besticht ähnlich wie das Wohnzimmer mit einem Balkonzugang sowie großem Fenster. Auch vom Platz her, bringen Sie hier entspannt ein Doppelbett, große Kleiderschränke und mehr unter.

Im Dachgeschoss finden Sie zwei weitere Schlafzimmer, beide mit Highlights und einen Flur, welcher mit Einbauschränken ausgestattet ist. Das erste Zimmer bietet nicht nur eine gute Größe für jegliche Gestaltungswünsche, sondern bietet auch einen Zugang auf die Dachterrasse über der Garage. Wenn Sie die Aussicht auf dieser Etage nicht nur von den Dachfenstern aus genießen möchten, schafft die Dachterrasse hier Abhilfe.

Das andere Zimmer ist noch größer und verfügt über ein seitliches Fenster mit Blick auf die Nachbarschaft und natürlich auch ins Grüne. Dieser helle und große Raum erfüllt alle Wünsche, die man an ein Zimmer haben kann.

Der teils ausgebaute Keller, ist eine weitere Besonderheit im Haus. Abgesehen vom Heizungsraum und einem Aufbewahrungsraum unter der Garage. Hat der Keller auch einige ausgebaute Wohnräume auf Lager. Die Etage ist sowohl über die Treppen im Haus als auch über eine eigene Haustür an der Seite des Hauses betretbar. Des Weiteren finden Sie hier ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein kleines Nebenzimmer. Zur Terrasse hin, liegt ein weiteres Zimmer welches baugleich mit dem Balkonzimmer im Erdgeschoss ist und sich deshalb auch als Schlafzimmer anbietet. Das große zweite Wohnzimmer im Keller besticht nicht nur mit dem Zugang zur Terrasse, sondern auch durch die angrenzende zweite Küche. Insgesamt lässt sich der Keller als fast unabhängige Wohneinheit bzw. Einliegerwohnung zusammenfassen.

Sollten Balkon und Dachterrasse Ihnen nicht ausreichen, bietet das Haus auch noch eine großzügige Terrasse auf der Souterrain Höhe, welche allen Ihren Träumen zur Gestaltung gerecht werden kann. Egal ob Essbereich für auch noch so große Grillabende oder gemütliche Sitzbereiche für den Sommer. Auch der restliche Garten umfasst reichlich Potential, einen eindrucksvollen Vorgarten, diverse Gemüsebeete und eine große Wiese mit Platz für einen Pool. All das ist möglich!

## Lage



Dieses Objekt ist etwas für die, die der Hektik des urbanen Raums entkommen wollen aber dennoch nicht den Anschluss verlieren möchten.

Das Haus liegt prominent am Rande einer kleinen Wohnsiedlung bei Emskirchen. Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom historischen Ortskern, der mit seinen klassisch fränkischen Gebäuden und Wirthäusern den Charme der Region widerspiegelt. Hier finden Sie außerdem diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, mehrere Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie ein Fitnessstudio. Im Ort finden Sie auch eine Grund- und Mittelschule sowie einige Kindergärten.

Sollte es einmal auswärts gehen, bietet Emskirchen viele Möglichkeiten. Nürnberg, Fürth und Erlangen sind nur eine knappe halbe Stunde mit dem Auto entfernt. Auch eine Zugverbindung nach Fürth bindet Sie ideal an das Nahverkehrsnetz der Metropolregion an. Auch eine Buslinie zum nächsten Gymnasium ist, sogar direkt im Wohngebiet, vorhanden.

## Sonstige Angaben

---

Dass dieses Objekt einen langen Weg vor sich hat, um wieder bewohnt werden zu können, ist wohl offensichtlich. Doch seine einzigartige Raumauswahl, der tolle Schnitt sowie die hellen Zimmer mit Blick ins Grüne sind nur ein paar der Gründe, wieso diesem Haus eine zweite Chance zusteht. Und die breiten Gestaltungsmöglichkeiten im Garten machen das Objekt zu einem Glücksgriff für all jeden, der das Grüne und Wohnen abseits der Urbanität schätzt. Wer vor einer umfassenden Sanierung nicht zurückschreckt, hat hier die Chance sein Traumzu Hause zu kreieren.











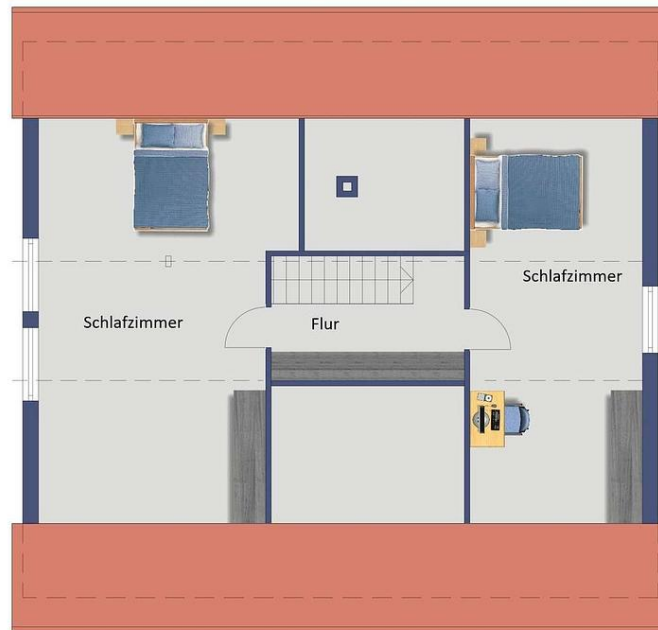








Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss