

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Emskirchen

**freistehendes Zweifamilienhaus (173m<sup>2</sup> +142 m<sup>2</sup>) in  
Emskirchen - von privat**



Objekt-Nr. OM-277549

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:  
Schuhmann Bernd  
Mobil: 0163 8828370

Albert-Schweitzer-Str. 1  
91448 Emskirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.332,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	12,00	Garagen	2
Wohnfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Kernort Emskirchen. Es besteht aus 2 nebeneinander errichteten Wohngebäuden. Das kleinere Haus wird derzeit als Büro genutzt.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner Wald aus alten Eichen (300 qm). Das Grundstück ist insgesamt 1.332 qm groß.

Das Objekt wurde in 2000 in Massivbauweise errichtet. Es hat 2 separate Eingänge und je 6 Zimmer. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 315 qm (173 + 142). Im Haupthaus stehen in Keller und Spitzboden weitere ca. 100 qm beheizte Nutzfläche mit Tageslicht zur Verfügung.

Geheizt wird mit Öl. 82 qm im Haupthaus werden über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (WoZi, Bäder, Flur) beheizt. In den übrigen Räumen befinden sich Heizkörper.

Das Haupthaus ist wärmegeklämt und als Niedrigenergiehaus ausgewiesen.

Der Energieverbrauch für das komplette Objekt für Heizung und Warmwasser beträgt 99,3 kWh (qm/a); dies entspricht der Energieklasse C.

Das Zweifamilienhaus hat Holztüren und Kunststofffenster (ISO-Verglasung 1,3W/qm K).

## Ausstattung

Das Zweifamilienhaus ist komfortabel ausgestattet mit:

- 2 Garagen und 1 Carport
- PV-Anlage mit 9,28 kWp und einer Einspeisevergütung bis 2033 von 15,07 Cent/kWh
- Regenwasserzisterne mit 7cbm, die Garten und WCs versorgt
- Sauna mit Dusche im KG
- stilvoller, offener Kamin mit Glastür im WoZi
- Flur und Treppen im Haupthaus in Marmor
- Einbauküchen mit Elektrogeräten in beiden Wohneinheiten
- 2 Bäder im Haupthaus, 1 davon mit Wanne, Dusche, Bidet und WC
- SAT-Antenne und Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss
- 4 elektrische Rollläden im EG Haupthaus
- zwischen Bad und Elternschlafzimmer befindet sich ein Ankleidezimmer mit beidseitig raumhohen Einbauschränken.

### Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Emskirchen liegt im Grünen und trotzdem in bequemer Reichweite zu den Städten Nürnberg (32km), Erlangen (25km), Fürth (24km) und Herzogenaurach (15km), die alle schnell mit S-/RE-Bahn bzw. Auto zu erreichen sind. Der DB-Bahnhof Emskirchen liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

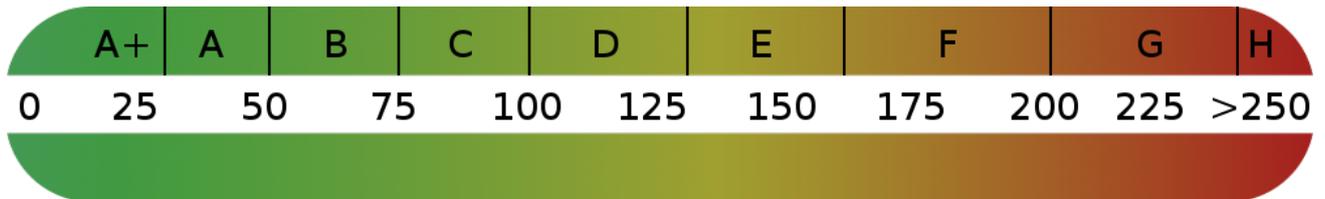
Emskirchen verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf, wie z. B. Lebensmittelmärkte, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Apotheken.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Ansicht von Westen

# Exposé - Galerie

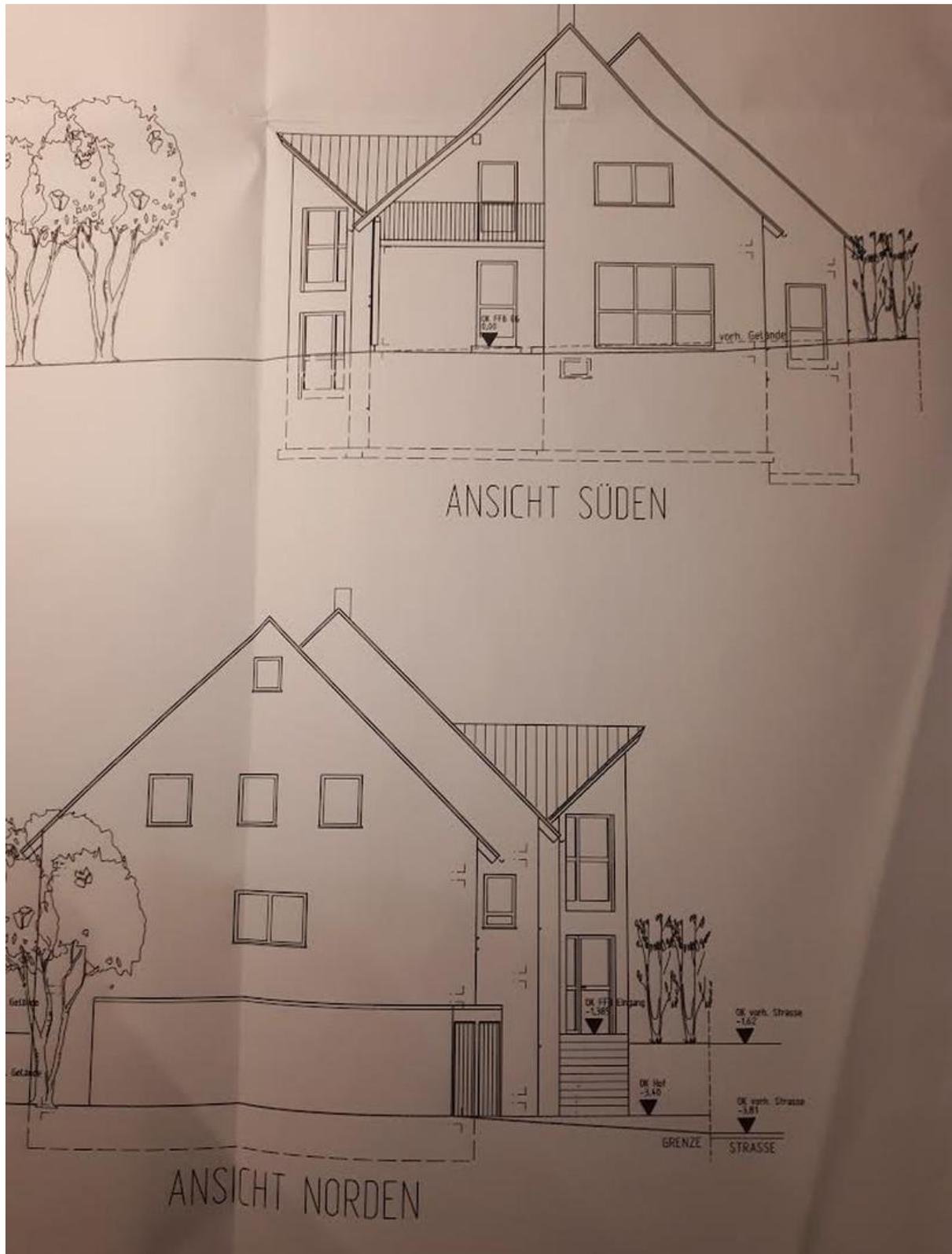


Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südost

# Exposé - Grundrisse



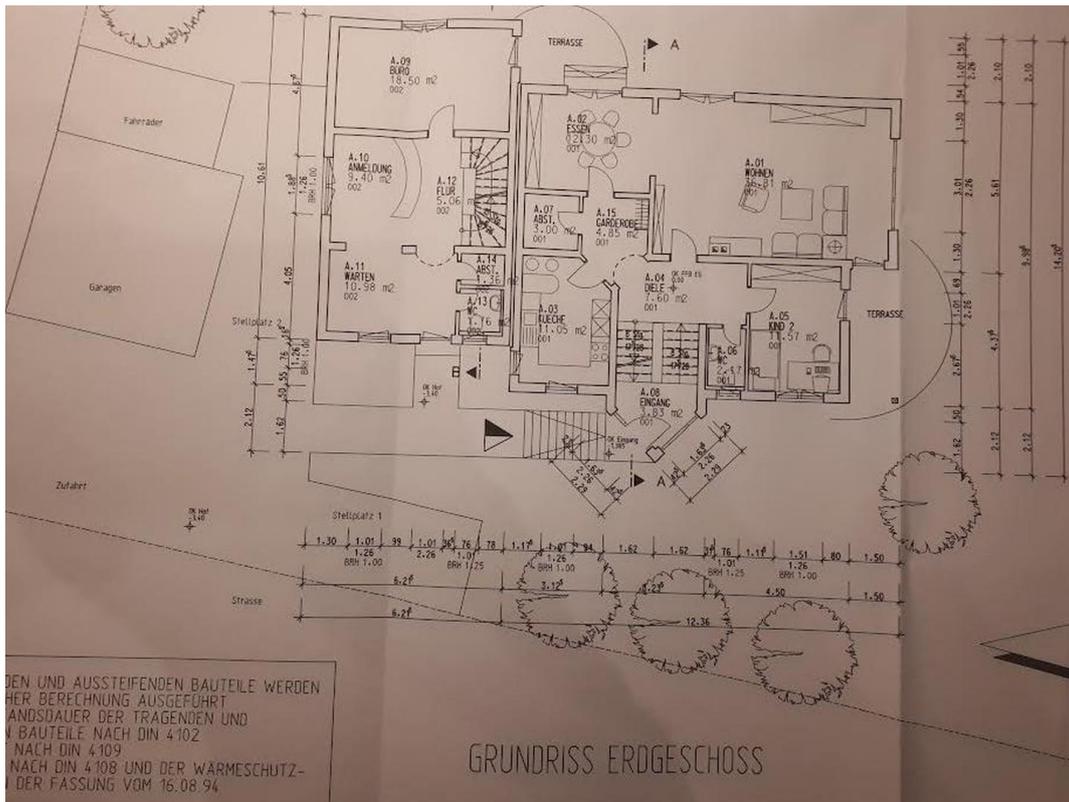
Ansichten von Süd / Nord

# Exposé - Grundrisse

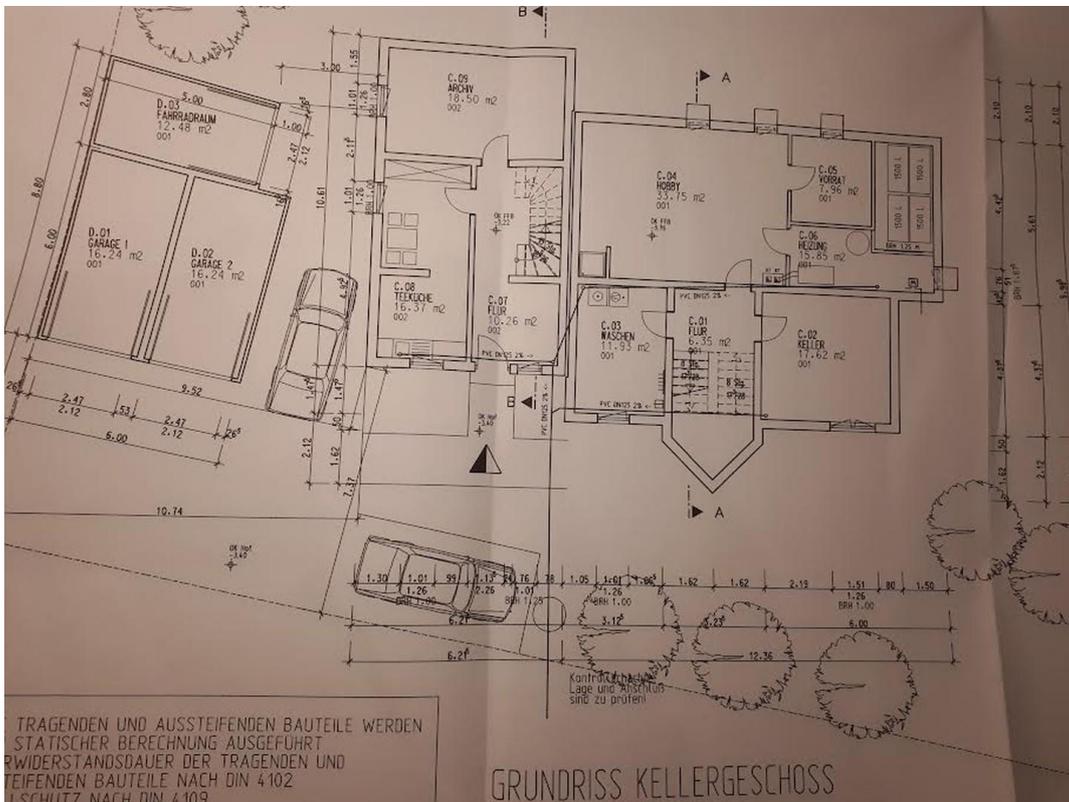


Ansichten von Ost / West

# Exposé - Grundrisse

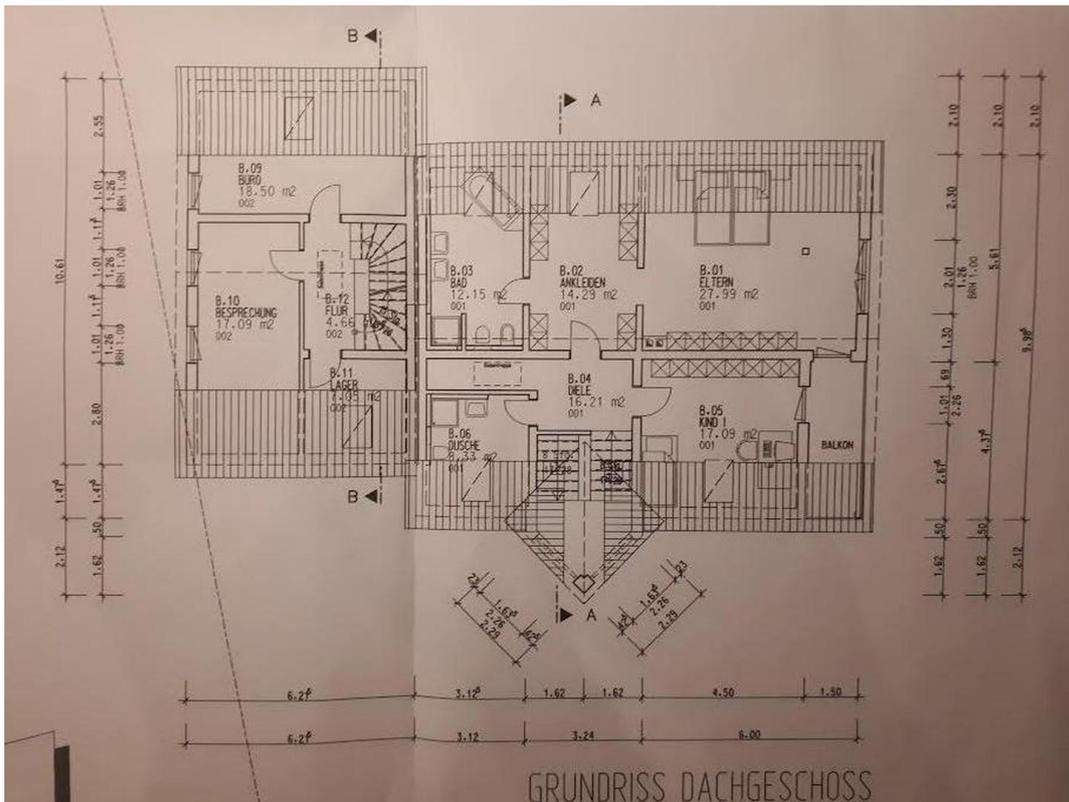


Erdgeschoss



Keller

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



3D EG-Wohnen