



## 91448 Emskirchen

# Ein Juwel mit Charme und Vielseitigkeit



**1.200.000 €**

Kaufpreis

**769 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1097 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: 00499132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	769 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.097 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1803
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.200.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Zustand

Baujahr	1803
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

Denkmalschutz - keine Energieausweispflicht

Haus Nr. 2

EG: Praxis ca. 165 m<sup>2</sup> - vermietet

OG: Allgemeinarztpraxis ca. 205 m<sup>2</sup> - vermietet

DG: 4-Zimmer-Wohnung ca. 105 m<sup>2</sup> - vermietet

KG: Heizung, Anschlüsse, Gewölbekeller

Anbau EG: 1-Zimmer Appartement ca. 35 m<sup>2</sup> - vermietet

Anbau OG: 2-Zimmer-Wohnung ca. 54 m<sup>2</sup> - vermietet

Dacherneuerung 1987

Öl-Heizung Bj. 2007

letzte Fassadenrenovierung 2016

Haus Nr. 4

EG: 3 Garagen - vermietet

OG: 4-Zimmer-Wohnung ca. 105 m<sup>2</sup> mit Terrasse - vermietet

DG: 4-Zimmer-Wohnung ca. 100 m<sup>2</sup> mit Terrasse und Gartensauna

PV-Anlage seit 2008

Fassade gedämmt

Kaminöfen 2010 und 2020 erneuert

Die Wohnungen und Praxen wurden bei jedem Mieterwechsel umfangreich renoviert.

Es besteht kein Renovierungsstau.

Weitere Details erhalten sie bei Anfrage mit Angabe ihrer vollständigen Kontaktdaten.



## Beschreibung

Willkommen zu diesem außergewöhnlichen und denkmalgeschützten Anwesen, das Geschichte, Charme und moderne Nutzung auf harmonische Weise vereint. Das ehemalige Sparkassengebäude, später als Postamt genutzt, präsentiert sich heute als attraktives Praxis- und Wohnhaus in einer einzigartigen Lage im Herzen von Emskirchen.

### Architektur und Baugeschichte

Das zweigeschossige, verputzte Mansardhalbwalmdachhaus besticht durch seine elegante Lisenen- und Gesimgliederung sowie das charakteristische Aufzugszwerchhaus. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1803 erbaut und im Jahr 1936 umfassend umgestaltet, wodurch es seinen historischen Charme bewahrt hat. Das Anwesen umfasst zudem eine historische Hofmauer mit Satteldach und einer rundbogigen Durchfahrt, die um 1803 errichtet wurde. Durch diese Durchfahrt gelangt man in den liebevoll gestalteten Innenhof, der das Herzstück des Anwesens bildet.

### Denkmalschutz und Besonderheiten

Das vordere Gebäude samt Anbau sowie das historische Hoftor stehen unter Denkmalschutz, was die Einzigartigkeit und den kulturellen Wert dieses Anwesens unterstreicht. Im Inneren befinden sich zwei Praxen sowie drei Wohnungen, die alle vermietet sind. Im hinteren Gebäude im Innenhof befinden sich zwei weitere Wohnungen sowie drei Garagen. Besonders hervorzuheben ist die Dachgeschosswohnung im hinteren Gebäude, die sich ideal für eine eigene Nutzung oder als exklusives Zuhause eignet. Diese Wohnung verfügt über eine große Terrasse, einen kleinen Gartenbereich sowie eine Gartensauna – perfekt für Erholung und Privatsphäre.

### Nutzungsmöglichkeiten und Grundstück

Das Anwesen bietet insgesamt einen großzügigen Gartenbereich, der zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Zusammenkünfte einlädt. Optional besteht die Möglichkeit, einen weiteren Gartenbereich mit einem Forellenteich zu erwerben, der sich ideal zur Fischzucht eignet und dem Anwesen eine zusätzliche, idyllische Note verleiht.

### Fazit

Dieses historische Anwesen vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend für Investoren, die eine denkmalgeschützte Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen, oder für Eigentümer, die ein einzigartiges Zuhause mit zusätzlichem Raum für Praxis, Wohnen und Freizeit suchen. Die Lage im Herzen von Emskirchen, die gepflegten Außenanlagen und die historische Bausubstanz machen dieses Anwesen zu einem echten Unikat.

## 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

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 Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.













