



## 91448 Emskirchen / Elgersdorf

Attraktive Kapitalanlage: Zwei vermietete Häuser in ruhiger Ortsrandlage



**549.000 €**

Kaufpreis

**290 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1266 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Christine Vogel  
Tel.: +49 9132750830  
[christine.vogel@remax.de](mailto:christine.vogel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 290 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.266 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 11                   |
| Schlafzimmer        | 7                    |
| Badezimmer          | 3                    |
| Balkone / Terrassen | 3                    |
| Einliegerwohnung    | ✓                    |

### Preise & Kosten

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kaufpreis       | 549.000 €  |
| Aussen-Courtage | 3,57 % vom |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1964 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1964     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Stellplatzart

Garage



### unterkellert

unterkellert

zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

Haus Nr. 23: Baujahr 1965 (Erstbezug), Wohnfläche ca. 156 m<sup>2</sup>, unterkellert, 2 Garagen, Garten  
Erdgeschoss: Küche, Esszimmer, großes Wohnzimmer, Speisekammer, Gäste-WC

Obergeschoss: Schlafzimmer, Arbeits-/Ankleidezimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit Dusche und Wanne

Dachgeschoss: 1 Zimmer Apartment mit Küchenzeile und Duschbad

Modernisierungen: Bäder 2000

Innenausbau 2000

Ausbau Einliegerwohnung im DG 2000

Fenster überwiegend 2018

Treppenhaus 2014

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 17.05.2035

Endenergieverbrauch: 256,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1964

Wesentlicher Energieträger: Pellets

Effizienzklasse: H

Haus Nr. 23 A: Umbau vom Stall zum Wohnhaus 1969-1973, Wohnfläche 134 m<sup>2</sup>, teilunterkellert, 1 Garage, Garten

Erdgeschoss: Küche, Essbereich, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Gäste-WC

Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, großzügiger Flur

Spitzboden: Stauraum

Modernisierungen: Bad 2012

Fenster 1995 und 2009

Hauptdach gedämmt 2007

Innenausbau 2004

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 13.05.2035

Endenergieverbrauch: 293,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1969

Wesentlicher Energieträger: Pellets

Effizienzklasse: H

Der Anbau und die Garage sind mit Eternitplatten gedeckt. Aufgrund des Baujahres können diese Faserzementplatten Asbest enthalten.

Im Gartenhaus befindet sich die 2020 neu eingebaute Pelletheizung sowie ein Raum für Gartengeräte.



## Beschreibung

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Häuser im Paket, ideal für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer sicheren und renditestarken Investition sind. Die Objekte befinden sich in einer ländlich geprägten Ortsrandlage, umgeben von Natur und dennoch mit einer guten Anbindung an die Infrastruktur.

Die beiden Häuser sind bereits vermietet und bieten somit eine sofortige Einnahmequelle. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2020 installierte Pelletheizung, die für effiziente und umweltfreundliche Wärme sorgt.

## Lage

Elgersdorf ist ein charmantes Dorf in der Gemeinde Emskirchen im Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim. Die Ortschaft liegt in einer ruhigen und idyllischen Umgebung, umgeben von Wäldern, Feldern und Wiesen, was eine angenehme und naturnahe Lebensqualität bietet.

Trotz der ländlichen Ruhe, ist Elgersdorf gut an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Emskirchen ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und anderen wichtigen Einrichtungen. Weiterführende Schulen befinden sich in Neustadt und sind über eine Schulbuslinie gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bundesstraßen (B8) und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Hagenbüchach) sehr gut.

In Elgersdorf genießen Sie das Beste aus ländlicher Idylle und dennoch die Nähe zu den Städten Fürth und Nürnberg. Hier können Sie das ruhige Landleben mit einer guten Infrastruktur verbinden – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die eine entspannte und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 256.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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-herzogenaurach.de/de/daveit>

























RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





Obergeschoss

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



Dachgeschoss

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach





Erdgeschoss

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



Obergeschoss

RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach