



## 91448 Emskirchen

# Kapitalanlage für Renovierungsprofis Mehrfamilienhaus in zentraler Lage



**199.000 €**

Kaufpreis

**204 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**140 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	204 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	140 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1900
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1900
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 17.04.2036

Endenergiebedarf: 270,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1900

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: H

- Bäder mit Wanne, WC und Waschbecken
- Öl-Zentralheizung 2008 erneuert
- Warmwasser über Boiler und Durchlauferhitzer
- Fenster überwiegend 2000 erneuert
- 2012 Fassade neu gestrichen
- Glasfaser an der Anschrift verfügbar laut Telekom



## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Emskirchen bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer mit Weitblick. Auf einem Grundstück von ca. 140 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über insgesamt drei Etagen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 204 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine leerstehende 3-Zimmer-Wohnung, die sanierungsbedürftig ist und über Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer sowie ein Bad verfügt. Diese Einheit bietet Potenzial für individuelle Gestaltung und eine perspektivische Neuvermietung oder Eigennutzung.

Die 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss wurde modernisiert und präsentiert sich mit einer großzügigen Diele, einer geräumigen Küche, einem Wohnzimmer, einem Esszimmer mit Zugang zum Balkon sowie einem Badezimmer mit Wanne und einem Schlafzimmer. Auch die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss ist modernisiert und bietet eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne.

Die Fassade wurde im Jahr 2012 neu gestrichen und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind derzeit vermietet und bieten somit bereits eine solide Mieteinnahmehbasis.

Die zentrale Lage im Ortskern von Emskirchen sorgt für kurze Wege im Alltag: Bäcker, Supermarkt und Ärzte sind bequem fußläufig erreichbar. Insgesamt handelt es sich um ein interessantes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage.

## 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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.4.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 270.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
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 Handelsregisterauszug 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>



























