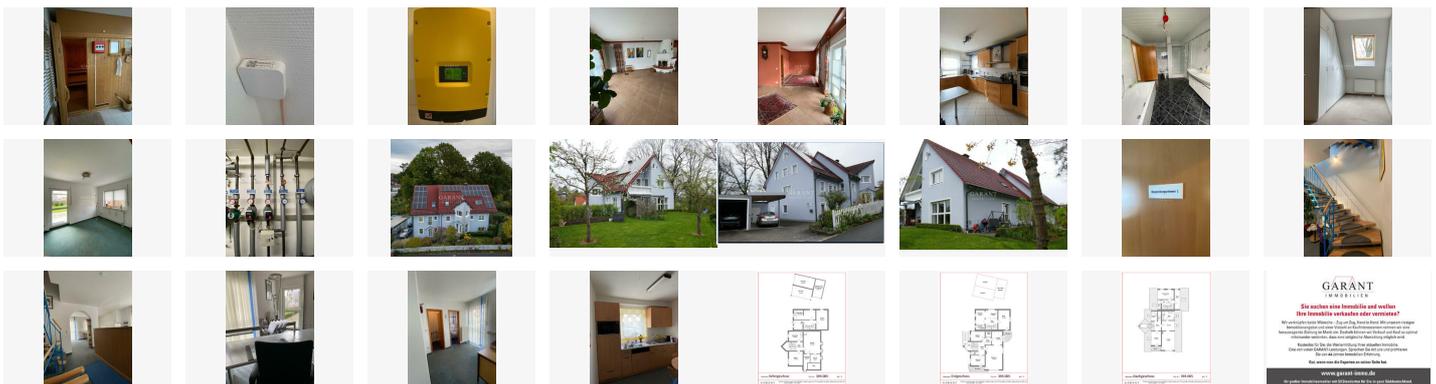


# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

Preis: 799.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdiert.de/239469>

Artikelnummer #239469

Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**

**Telefon:** 07751-918250

**Fax:** 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

Preis: 799.000 €

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote  
**Veröffentlicht am :** 12.12.23

## Preis

**Preis:** 799.000 €  
**Provision:** 4,76 % (inkl. MwSt.)  
**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 315 (m<sup>2</sup>)  
**Grundstücksfläche:** 1.332 (m<sup>2</sup>)  
**Anzahl Zimmer:** 10 und mehr

## Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 19.02.24

# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

Preis: 799.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** In ruhiger, zentraler Lage finden Sie diese außergewöhnliche Immobilie. Schon bei der Anfahrt blicken Sie auf einen kleinen Eichenwald, der sich hinter den beiden Häusern befindet. Links vom größeren Haupthaus können Sie auf drei Etagen Ihr neues Arbeitsdomizil gestalten. Es stehen Ihnen hier moderne Büroflächen zur Verfügung. Möglicherweise vermieten Sie diese Flächen. Das Haupthaus empfängt Sie in einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich. Nur ein paar Treppenstufen und Sie befinden sich in einer Wohlfühloase. Ein sehr großzügiges Wohnzimmer mit einem offenen Kamin. Der Essbereich ist ebenfalls dort vorzufinden mit einem tollen Blick in den kleinen Eichenwald. Hier befinden sich mehrere Ausgänge zur großzügigen Außenterrasse die direkt an den Garten angrenzt. Im oberen Bereich befinden sich die Schlafzimmer. Ein Duschbad mit Fußbodenheizung in komfortabler Größe lässt Sie den Tag entspannt beginnen. Ein fast 15 qm großer begehbare Kleiderschrank steht ebenfalls zur Verfügung. Um den Tag ausklingen zu lassen können Sie gerne eine Runde saunieren. Hierzu steht Ihnen eine großzügige Sauna für mehrere Personen zur Verfügung. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Im schönen mittelfränkischen Emskirchen, in einer ruhigen, zentralen Wohngegend finden Sie dieses tolle Mehrfamilienhaus. Emskirchen liegt im Aurachgrund und zählt zur Metropolregion Nürnberg (ca. 32 km), Fürth (ca. 24 km) und Erlangen (ca. 25 km). Der Bahnhof von Emskirchen ist in ca. fünf Gehminuten erreichbar. Dort haben Sie regelmäßige Zug- und Busverbindungen in Richtung Nürnberg oder Würzburg. Alle notwendigen Geschäfte des täglichen Bedarfs können Sie zu Fuß erreichen. Ein Kindergarten ist vor Ort, sowie die Grund- und Hauptschule. Die Realschule und ein Gymnasium befinden sich im ca. 10 km entfernten Neustadt an der Aisch. Verschiedene Sportvereine runden das Angebot für Ihre Freizeitaktivitäten ab.

**Weitere Angaben / Freitext :** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 99,30 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse C (<100)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 20002 x Garage, 1 x Carport, 2 x Stellplatz

außen Haben Sie schon eine geprüfte Finanzierung? Gerne vermitteln wir Ihnen einen seriösen Finanzierungspartner mit Top-Konditionen. Sie haben selbst ein oder mehrere Objekte zu verkaufen? Gerne übernehme ich das für Sie. Sprechen Sie mich hierzu gerne an.

**Etagenanzahl:** 2

**Objektnummer:** 394.005

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Gepflegt

**Baujahr:** 2000

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 99,3 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** C

**Wesentlicher Energieträger:** Öl

**Heizungsart:** Zentralheizung

# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

Preis: 799.000 €

## Ausstattung

\* 1 Garage für PKW \* 1 Garage für Gartengeräte und Fahrräder \* 1 Carport \* PV Anlage mit 9,28 kwp - Einspeisevergütung bis 2033 \* Regenwasserzisterne mit 7cbm für Garten und WC \* Glasfaseranschluss \* begehbare Kleiderschrank \* 1 Bad mit Wanne und Dusche \* 1 Bad mit Dusche \* 1 Gäste WC \* Einbauküche mit Elektrogeräten \* Marmortreppe im Haupthaus \* offener Kamin mit Glastür \* Sauna mit Dusche im Kellergeschoss \* Balkon \* Terrasse \* Garten \* Eichenwald ca. 300 qm \* Fußbodenheizung (im Wohnzimmer, Flur und den beiden Bädern)

<br/> <br/>

---

# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

Preis: 799.000 €

## Beschreibung

In ruhiger, zentraler Lage finden Sie diese außergewöhnliche Immobilie. Schon bei der Anfahrt blicken Sie auf einen kleinen Eichenwald, der sich hinter den beiden Häusern befindet. Links vom größeren Haupthaus können Sie auf drei Etagen Ihr neues Arbeitsdomizil gestalten. Es stehen Ihnen hier moderne Büroflächen zur Verfügung. Möglicherweise vermieten Sie diese Flächen. Das Haupthaus empfängt Sie in einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich. Nur ein paar Treppenstufen und Sie befinden sich in einer Wohlfühlase. Ein sehr großzügiges Wohnzimmer mit einem offenen Kamin. Der Essbereich ist ebenfalls dort vorzufinden mit einem tollen Blick in den kleinen Eichenwald. Hier befinden sich mehrere Ausgänge zur großzügigen Außenterrasse die direkt an den Garten angrenzt. Im oberen Bereich befinden sich die Schlafzimmer. Ein Duschbad mit Fußbodenheizung in komfortabler Größe lässt Sie den Tag entspannt beginnen. Ein fast 15 qm großer begehbare Kleiderschrank steht ebenfalls zur Verfügung. Um den Tag ausklingen zu lassen können Sie gerne eine Runde saunieren. Hierzu steht Ihnen eine großzügige Sauna für mehrere Personen zur Verfügung. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

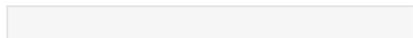
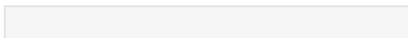
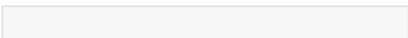
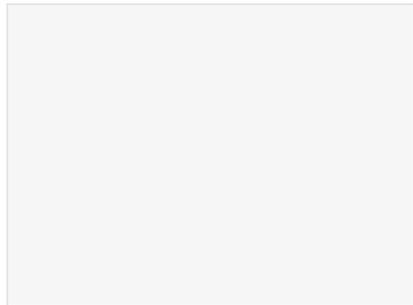
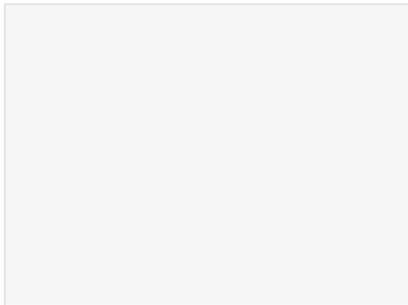
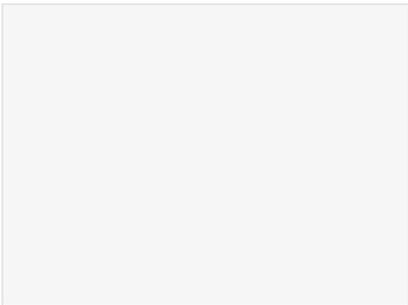
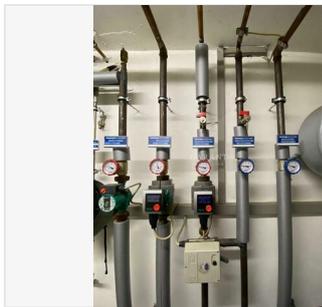
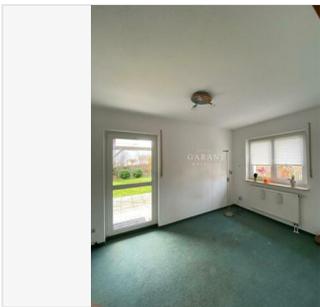
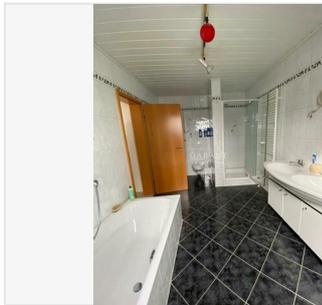
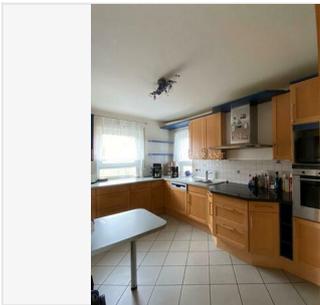
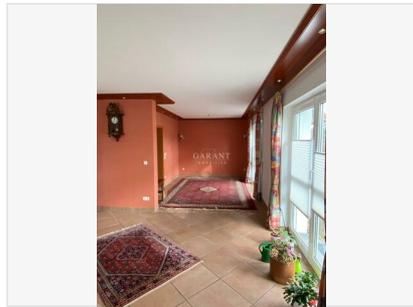
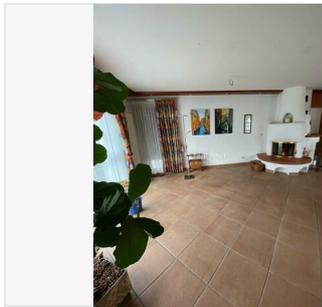
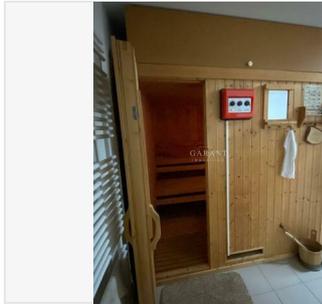
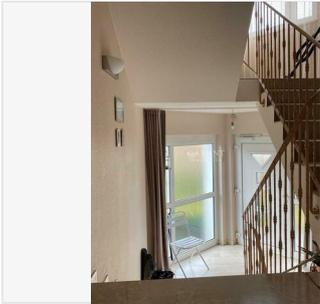
## Objekt Standort

[Emskirchen, Deutschland](#)

# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

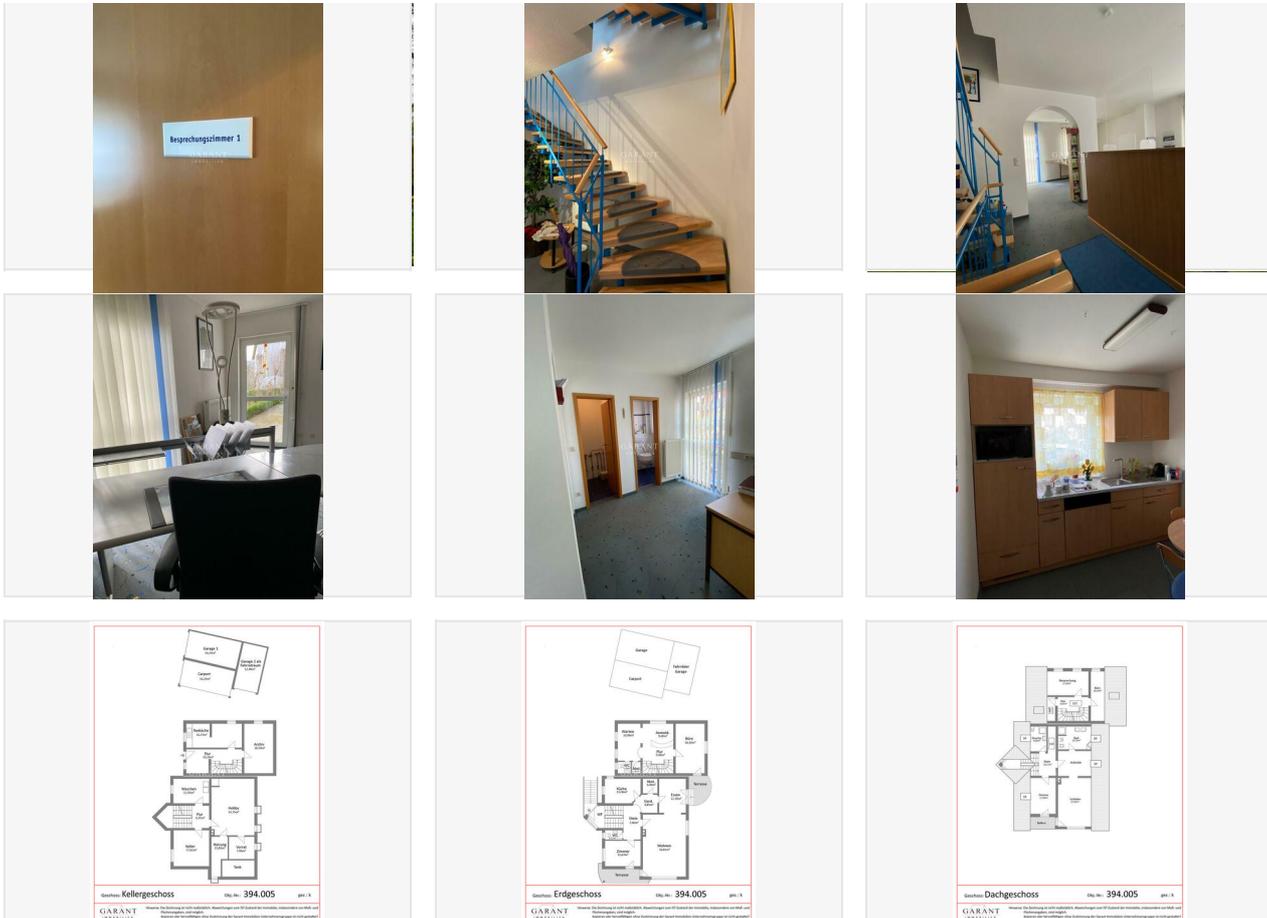
Preis: 799.000 €

## Produktbilder



# Stilvoll wohnen und nebenan arbeiten

Preis: 799.000 €



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen  
Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.