



91448 Emskirchen

HEGERICH: Idyllisch wohnen mit Weitblick – ideal für Familien oder Generationenwohnen



440.000 €

Kaufpreis

172 m²

Wohnfläche

686 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m ²
Nutzfläche	77 m ²
Gesamtfläche	249 m ²
Grundstücksfläche	686 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2025
gültig bis	15.10.2035
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	243
Primär-Energieträger	Bioenergie
Wertklasse	G



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- zwei eigenständige Wohneinheiten
- ruhige, familienfreundliche Lage im Grünen
- gute Anbindung nach Emskirchen und in die Metropolregion Nürnberg
- großzügiges Grundstück mit viel Potenzial
- ideal für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanlage oder Selbstnutzung mit Teilvermietung



Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus liegt in herrlich ruhiger Lage im Emskirchener Ortsteil Neuschauerberg und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Vermietung oder als attraktives Investmentobjekt.

Das massiv gebaute Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils eigenem Zugang und bietet auf rund 172 m² Wohnfläche (bitte Wohnfläche ergänzen) ausreichend Platz für zwei Familien. Beide Einheiten sind hell, großzügig geschnitten und verfügen über einen klassischen Grundriss mit Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer(n), Badezimmer(n) sowie Abstellräumen. Teilweise sind Balkone oder Terrassen vorhanden – mit wunderschönem Ausblick ins Grüne.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 686 m² großen Grundstück (bitte Grundstücksgröße eintragen) mit viel Platz für Garten, Spiel- oder Nutzfläche. Neben dem Hauptgebäude sind [z. B. Garagen, Carport, Nebengebäude, Keller etc.] vorhanden.

Die Immobilie wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert. Je nach Anspruch können weitere Renovierungen vorgenommen werden – Potenzial für individuelle Gestaltung ist in jedem Fall vorhanden.

Lage

Der idyllische Ortsteil Neuschauerberg gehört zur Marktgemeinde Emskirchen im mittelfränkischen Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim. Eingebettet in die sanft hügelige Kulturlandschaft des Naturraums Mittlere Aurach, besticht Neuschauerberg durch seine ruhige, naturnahe Lage und den charmanten dörflichen Charakter – ideal für alle, die erholsames Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die nächstgelegene größere Ortschaft, Emskirchen, ist nur etwa 2 km entfernt und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Gastronomie und einem Bahnhof mit Anbindung Richtung Fürth/Nürnberg und Neustadt/Aisch (S-Bahn-Linie S6).

Neuschauerberg ist über die Staatsstraße St 2244 sowie mehrere Gemeindeverbindungsstraßen erreichbar. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die nahegelegene B8 sowie die Autobahn A3 (Anschlussstelle Höchststadt-Ost) in rund 20 Autominuten.

Das direkte Wohnumfeld ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern – perfekt für Spaziergänge, Rad- oder Reitausflüge. In unmittelbarer Umgebung laden Natur- und Wandergebiete sowie historische Sehenswürdigkeiten wie die „Epeleinsruine“ zur Erkundung ein. Trotz der ländlichen Lage ist die Region wirtschaftlich stark, unter anderem durch die Nähe zur Metropolregion Nürnberg.

Insgesamt bietet Neuschauerberg eine attraktive Kombination aus ländlichem Wohnflair, hoher Lebensqualität und guter Anbindung – ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen



wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





