

Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

Raum für Visionen: Weitläufiges Grundstück im Grünen

????????? ??????????: 24333501

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

????? ??????: 145.000 EUR • ?????? ????: 2.647 m²

??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

?? ??? ??????

??????? ?????????	24333501	???? ??????	145.000 EUR
		?????	?????????
		????????????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

?? ????????



???????? ??: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

?? ????????

VP VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

?? ????????



IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



www.vp-finance.de

??????? ???????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.



Vadim Becker **Eric Schmidt** **Dieter Telling** **Marcel Shair** **Anne Gegner**

Partner-Shop Kitzingen
Kaiserstraße 26
97318 Kitzingen
T.: 09321 - 92 44 995
kitzingen@von-poll.com
www.von-poll.com/kitzingen

Partner-Shop Neustadt an der Aisch
Wilhelmstraße 2
91413 Neustadt an der Aisch
T.: 09161 -87 19 17 0
neustadt.an.der.aisch@von-poll.com
www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch



Erfahren Sie
den aktuellen
Marktwert
Ihrer Immobilie
online.



BELLEVUE
Best Property
Agents
2025



FAZ INSTITUT
**DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologie-Reputation
01/2024
faz.net/digitale-vorreiter

??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

??? ?????? ???????????

Ihr Traumgrundstück in Buchlingen, Emskirchen: Ruhe, Natur und Lebensqualität

Objektbeschreibung:

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 2.647 Quadratmetern liegt in einer ruhigen, idyllischen Gegend im Ortsteil Buchlingen, Emskirchen. Durch die offene Bauweise ist nur ein Einzelhaus zulässig, was den ländlichen Charme und die Exklusivität der Umgebung bewahrt. Dieses Grundstück bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, Ihren Traum vom Eigenheim in einer begehrten und naturnahen Wohnlage zu verwirklichen.

Lage und Umgebung:

Umgeben von malerischen Gärten, die zur entspannten Atmosphäre beitragen, befindet sich das Grundstück in einer idealen Lage für Familien. Ein nahegelegener Spielplatz sorgt für sicheren Spielspaß Ihrer Kinder und unterstreicht die familienfreundliche Infrastruktur des Gebiets. Hier erleben Sie ein harmonisches Miteinander in einer ruhigen Nachbarschaft.

Bebaubarkeit:

Das Grundstück ist ideal für den Bau eines großzügigen Einfamilienhauses mit einem weitläufigen Garten, der ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Auch für Bauträger stellt das Grundstück eine attraktive Gelegenheit dar, in einer gefragten Wohnlage ein Einzelhaus zu errichten.

Der Bebauungsplan erlaubt:

Maximal 2 Vollgeschosse

Satteldach

Grundflächenzahl (GRZ): 0,40

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,80

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung:

Beachten Sie bitte, dass das Grundstück nicht an eine zentrale Kläranlage angeschlossen ist. Es ist der Einbau einer vollbiologischen Kleinkläranlage mit

Reinigungsstufe N erforderlich. Alternativ kann das Grundstück an eine bereits vorhandene, ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage angeschlossen werden.

Fazit:

Dieses Grundstück bietet eine perfekte Kombination aus ruhiger Lage, großzügiger Fläche und naturnaher Umgebung. Es ist das ideale Zuhause für Familien, die Wert auf ein ländliches, entspanntes Lebensumfeld legen, und für Bauherren, die auf der Suche nach exklusiven Bauplätzen sind.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

??????? ???????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

??? ??? ??? ???????????

Buchklingen, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Emskirchen, liegt malerisch eingebettet in die Metropolregion Nürnberg und direkt an der Bundesstraße B8. Diese charmante Ortschaft befindet sich zwischen den Naturparks Frankenhöhe und Steigerwald und bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbanen Zentren. Die Umgebung von Buchklingen besticht durch ihre abwechslungsreiche mittelfränkische Fluss- und Kulturlandschaft, durchzogen von Wäldern und Weihern, die zur Erholung und Entspannung einladen.

Die Gemeinde Emskirchen, zu der Buchklingen gehört, erstreckt sich über eine Fläche von 67,3 Quadratkilometern und ist die zweitgrößte Flächengemeinde im Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim. Mit ihren 6.143 Einwohnern zählt Emskirchen zu den größeren Gemeinden des Landkreises und rangiert nach Neustadt/Aisch, Bad Windsheim und Uffenheim auf Platz vier.

Buchklingen bietet die Ruhe und Beschaulichkeit eines fränkischen Dorfes, kombiniert mit einer modernen und gut ausgebauten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich alle wichtigen Grundversorgungsangebote: vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, ortsansässige Dienstleister, Ärzte, sowie eine Grund- und Mittelschule in Emskirchen. Auch für die Kleinsten ist gesorgt, mit zahlreichen Kindergartenplätzen in der Region.

Durch den Bahnhof in Emskirchen, der eine direkte Anbindung nach Neustadt an der Aisch, Würzburg und Nürnberg bietet, ist Buchklingen hervorragend in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Diese Anbindung ermöglicht eine hohe Mobilität und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Die Bewohner von Buchklingen profitieren zudem von der Nähe zu Neustadt/Aisch, wo weiterführende Schulen, Kliniken und Fachärzte zur Verfügung stehen. Die Nähe zu den Großstädten Nürnberg, Fürth, Erlangen und Ansbach erweitert die Möglichkeiten für umfangreiche Einkaufserlebnisse und kulturelle Angebote.

Buchklingen vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Schönheit der Natur mit den Vorteilen einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zu den urbanen Zentren. Ein perfekter Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

????? ?????????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen – Buchklingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dieter Tellingner

Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen

Tel.: +49 9321 - 92 44 995

E-Mail: kitzingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com