

**Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen**

????? ??? ???????: ?????????? ?????????? ??  
?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 24333501

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 145.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.647 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ????????
- ??? ??? ??? ????????
- ????? ????????????
- ??????????? ????????????

Αριθμός ακινήτου: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen

?? ??? ??????

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

Αριθμός ακινήτου: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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](http://www.von-poll.com)



Αριθμός ακινήτου: 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](http://www.vp-finance.de)

Αριθμός ακινήτου: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen

?? ???????

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Kitzingen und Neustadt an der Aisch.

Vadim Becker   Eric Schmidt   Dieter Tellingner   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](http://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](http://www.von-poll.com/neustadt-an-der-aisch)

ERFAHREN SIE DEN AKTUELLEN MARKTWERT IHRER IMMOBILIE ONLINE.

**BELLEVUE**  
Best Property Agents  
2025

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieevaluation  
03/2025  
für neustadt-an-der-aisch

**Αριθμός ακινήτου: 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 Bauträger, 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 24333501 - 91448 Emskirchen / Buchklingen - Buchklingen

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

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

**Dieter Tellingner**

---

**Kaiserstraße 26, 97318 Kitzingen**

**Tel.: +49 9321 - 92 44 995**

**E-Mail: [kitzingen@von-poll.com](mailto:kitzingen@von-poll.com)**

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

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**