

Exposé

Einfamilienhaus in Hilpoltstein

Luxuriöses Einfamilienhaus mit 7 Zimmern in Hilpoltstein



Objekt-Nr. OM-410396

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.069.000 €**

Ansprechpartner:
Schön, Peter

Am Falkenhorst 19
91161 Hilpoltstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	679,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	280,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus in absolut bester Lage in Hilpoltstein vereint so ziemlich alles, was man sich wünscht, wenn man alle Annehmlichkeiten des modernen und ruhigen Wohnens vereint haben möchte. Das im Jahr 2012 fertig gestellte Familienhaus bietet innerhalb von wenigen Metern den Zugang zu Geschäften des täglichen Bedarfs, (Vollsortimenter-Supermarkt, Discounter, Drogerie, Fitnessstudio, Arztpraxis) aber auch den Rückzugsraum für sehr ruhiges und entspanntes Wohnen in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet. Der eingewachsene, fast uneinsehbare Garten in kompletter längs-Südlage des Hauses mit seiner überdimensionalen Terrasse ist von Frühling bis Herbst eine Oase der Ruhe und des Rückzuges. Natürlich bietet der Garten auch die Möglichkeit unter den schattenspendenden Bäumen Familienfeste abzuhalten oder für die Kinder Spielorte oder einen größeren Infinity-Pool im Sommer aufzubauen.

Im Inneren des Hauses herrscht eine moderne Bequemlichkeit vor, die durch den Eichenholzparkett und die beiden hellen 5- Meter langen, stufenlosen Schiebetüren zur Terrasse mit viel Licht durchflutet wird. Aber nicht nur im Sommer spielt das Haus sein ganzes Potenzial aus. Im kalten und draußen ungemütlichen Winter wird durch die Fußbodenheizung und den 121 cm breiten Brunner Tunnel-Kaminofen mit fast 13 KW/h bei Bedarf ein wohliges und wärmendes Raumklima geschaffen, welches im komplett offen gestalteten Küchen-Wohn-Essbereich seines Gleichen sucht. Der wuchtige Ofen trennt das Wohnzimmer und das Esszimmer auf elegante und unauffällige Art und Weise und schafft dadurch von beiden Seiten ein einzigartiges Raumklima des Wohlfühlens.

Die moderne Einbauküche, mit allen technischen Raffinessen (z.B. Dampfgarer) lädt mit den drei bequemen Sitzmöglichkeiten ein zum entspannten Verweilen und gemeinsamen Kochen.

Im Obergeschoß befinden sich vier Schlafzimmer und zwei Bäder. Ein größeres Elternbad und ein Kinderbad. Mit dem kleinen Büroraum im Erdgeschoss, wären sogar vier eigene Kinderzimmer möglich.

Ausstattung

Die Böden und Treppen sind bis auf den Keller mit handgehobeltem Eichenparkett ausgestattet. Alle Kellerräume haben Heizkörper. Im EG und in den Bädern ist eine Fußbodenheizung installiert. In den Schlafräumen/ Kinderzimmern befinden sich Heizkörper, um die Temperaturen schnell regeln zu können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Hilpoltstein, gelegen im Osten von Mittelfranken, ist eine wachsende Stadt, die vor allem mit ihren kulturellen Ausprägung und der Infrastruktur punktet. Der künftige S-Bahnanschluss, aber auch die Anbindung zur A9 in unmittelbarer Nähe sind sehr von Vorteil. Nach Nürnberg kommt man über die A9 in 25 Minuten. Aber auch Ingolstadt ist in 40 Minuten erreichbar. Alle 30 Minuten fährt die Gredl-Bahn nach Roth und bietet hier den direkten Anschluss zum Hauptbahnhof Nürnberg.

Alle Schularten und eine Vielzahl von Vereinsaktivitäten machen gerade für Familien das Wohnen sehr attraktiv. Der TV Hilpoltstein ist einer der größten Sportvereine in Mittelfranken und bietet viele Möglichkeiten sich zu betätigen. Aber auch Kunst und Kultur werden in Hilpoltstein sehr groß geschrieben. Das alljährliche Burgfest und eine der größten Trialon-Events der Welt zieht jährlich Menschen aus aller Welt in die Burgstadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind in Hilpoltstein leicht zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Die Nähe des Rothsees (1 km entfernt) ist gerade in der Sommerzeit eine wunderbare Möglichkeit, sich kurzentschlossen in Urlaubsstimmung zu begeben.

Viele gastronomische Betriebe, ob international oder traditionell, lassen in HIP, so wie die Einheimischen ihre Heimatstadt liebevoll abkürzen, kulinarisch kaum Wünsche offen.

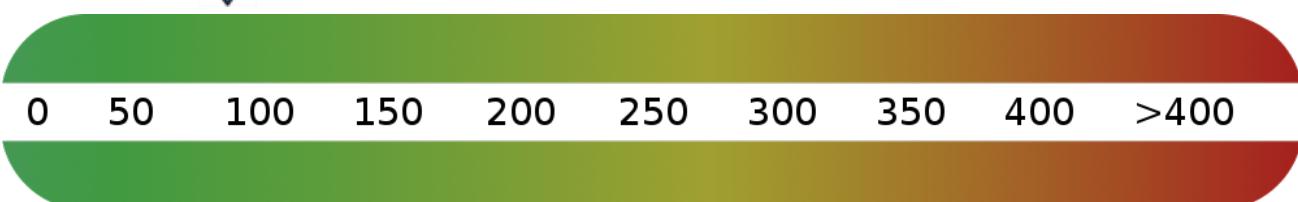
Hilpoltstein ist auch ein großer Standort für soziale Einrichtungen. Zwei große Arbeitgeber in diesem Bereich, bieten hier viele Arbeitsplätze, aber auch ein Gefühl des Miteinanders, das man in der Stadt spüren kann. Inklusion und Menschlichkeit werden in HIP gelebt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Ansicht von Nord-Osten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Brunner-Kamin 121 cm

Exposé - Galerie



Brunner-Kamin vom Sofa aus



Wohnzimmer quer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Garten



Diele-Eingang

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kamin mit Licht



Schuppen: Holzliege, Geräte, Rad



Garten Richtung Osten

Exposé - Galerie



Garten Richtung Westen



Garten Richtung Süden

Exposé - Galerie

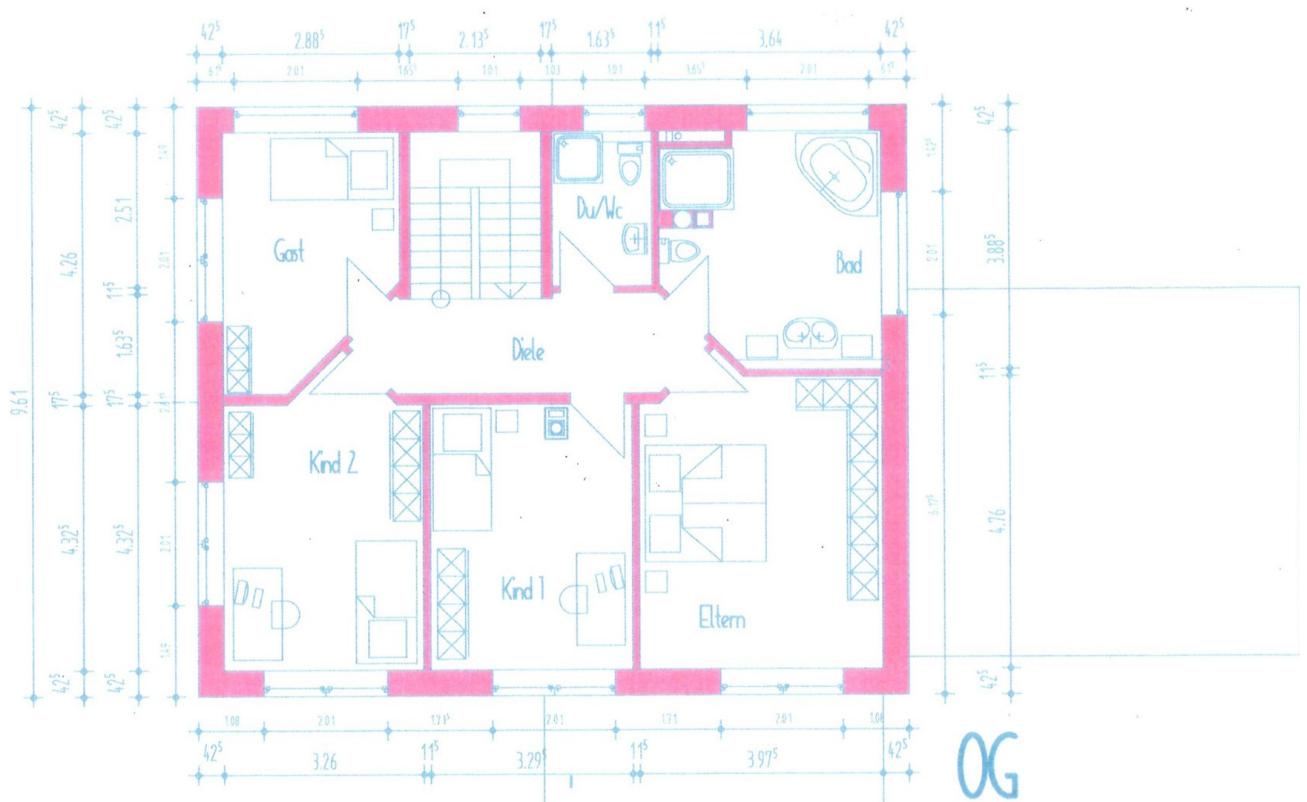
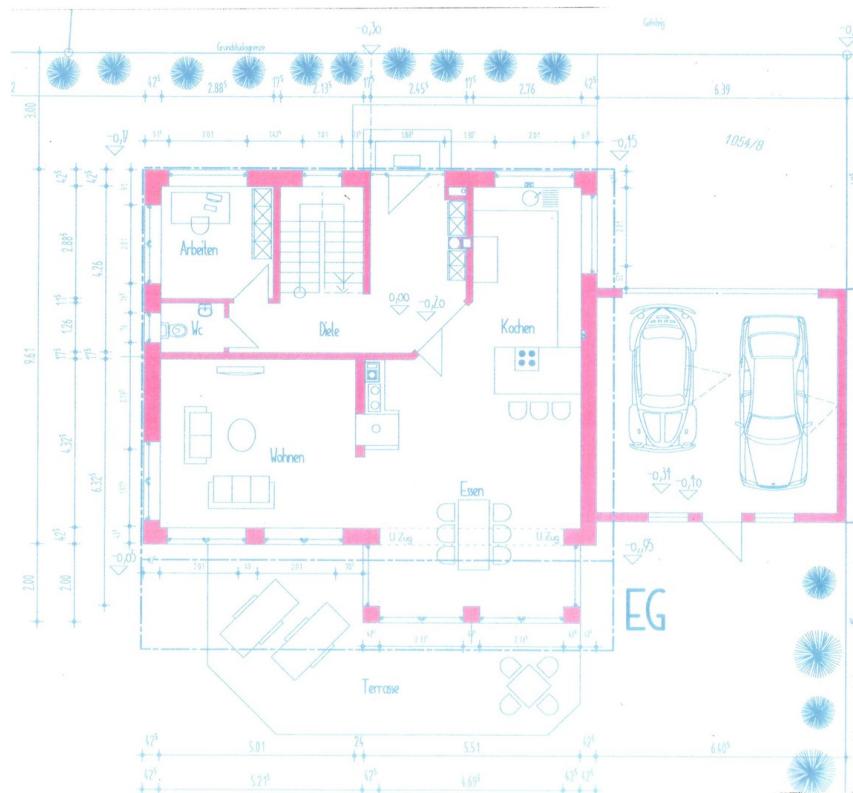


Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

