

Exposé

Einfamilienhaus in Hilpoltstein

Modernes Einfamilienhaus am Waldrand - einfach einziehen!



Objekt-Nr. OM-431740

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Magdalenastraße 14
91161 Hilpoltstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	811,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	135,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Massiv gemauertes Einfamilienhaus mit WU-Keller im KfW-55 Standard mit gehobener Ausstattung auf großem Grundstück (811qm) in unverbaubarer Waldrandlage. Komplett angelegter Garten, Sichtbetoncarport für 2 Autos mit Wallbox. Energieeffizienzklasse A mit Photovoltaik+Speicher, Solarthermie, Fußbodenheizung (auch im Keller), Regenwasserzisterne und Kaminofen.

EG: Eingangsbereich, offener Wohn/Essbereich und Küche, Gäste WC, Speise/Abstellkammer und Büro

OG: Schlafzimmer+Bad ensuite, separates Bad (Dusche), Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer und Hauswirtschaftsraum

Keller: Anschlußkeller, Technik Keller (Heizung/Solarthermie/Zisternenpumpe), Lagerraum, Hobbykeller, Gästeschlafzimmer

Ausstattung

Gehobene Ausstattung, u.a.:

B3 Bulthaup Küche mit Gaggenau/Bora Geräten

Kaminofen von Eichl mit 2seitigem Sichtglas

Hochwertige Lichteinbauten (Voronoi, Occhio, Wittenberg)

Freistehende Badewanne

Maßgefertigte Fliegengitter in allen Räumen inklusive Keller

Sonnensegel mit Edelstahl-Konstruktion auf der Terrasse

Godelmann Betonplatten auf der Terrasse

Bosch Brennwerttherme

5,95KWp PV Anlage + 5KWh Batteriespeicher

5.000l Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung

Smart Home Thermostate und Raffstores (EG) mit App-Steuerung

Ring Videokameras (außen) + Video-Gegensprechanlage

Saunavorbereitung im Badezimmer

Bodenbeläge: EG+OG Fliesen, Keller Vinyl (siehe Bilder)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt in Waldrandlage am westlichen Ende des Baugebiets „Dorotheenhöhe“ in Hilpoltstein, welches 2020 fertiggestellt wurde. In der Straße befinden sich fast ausschließlich Einfamilienhäuser.

Hilpoltstein hat knapp 14.000 Einwohner. Alle Supermärkte/Discounter sind vertreten, sämtliche Schularten (Grund/Haupt/Real/Gymnasium) werden angeboten. Der TV Hilpoltstein hat mehr als 3.000 Mitglieder und ist in vielen Abteilungen breit aufgestellt, u.a. Fussball/Tennis/Tischtennis/Kampfsport/Handball/Basketball.

Die Anbindung mit dem Auto Richtung Nürnberg (25min ins Franken-Center) und Ingolstadt (40min ins Ingolstadt Village) erfolgt über die A9. Der Zug fährt stündlich ab Hilpoltstein mit Umstieg in Roth nach Nürnberg - die direkte S-Bahn Verbindung Hilpoltstein-Nürnberg ist offiziell in Planung.

Naherholungsgebiet ist der Rothsee (10min mit dem Rad) oder das erweiterte Fränkische Seenland (25min mit dem Auto zum Brombachsee).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Nordost Ansicht

Exposé - Galerie



Südost Ansicht



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich/Küche



Küche (Bulthaup)

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur OG

Exposé - Galerie



Master Bad



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro / Gäste



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie

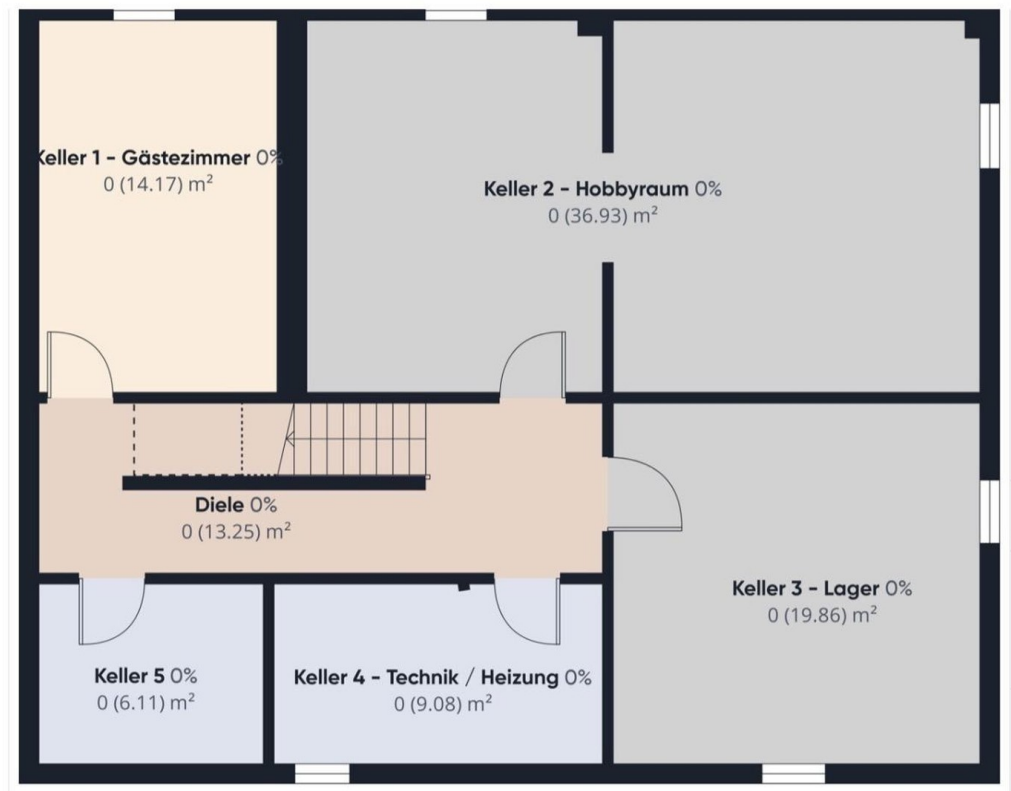


Duschbad



Kellerraum (Gästeschlafzimmer)

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG