

Hilpoltstein

# Wohnen auf höchstem Niveau Modernes Einfamilienhaus in Hilpoltstein mit luxuriöser Ausstattung und viel Privatsphäre

Objektnummer: 25431023

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 1.299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 811 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25431023               |
| Wohnfläche   | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 2019                   |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 1.299.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Nutzfläche  | ca. 135 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 39.79 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2019                       |

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Waldrandlage von Hilpoltstein wartet ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019 vereint moderne Architektur mit einem hohen Maß an Wohnkomfort, grandioser Ausstattung und bietet auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was sich künftige Eigentümer für ein glückliches und entspanntes Leben wünschen. Das großzügige Grundstück von ca. 811 m<sup>2</sup> schenkt Ihnen viel Grünraum und Privatsphäre – ein idealer Rückzugsort, an dem Kinder ungestört spielen oder Erwachsene in Ruhe entspannen können.

Schon beim Betreten empfängt Sie der helle Eingangsbereich mit seinem offenen Treppenhaus und einer freundlichen, lichtdurchfluteten Atmosphäre. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in das Zentrum des Wohnkonzeptes, einer High-End-Küche von Bulthaup mit Gaggenau und Bora Geräten. Sie geht fließend in den offenen Wohn- und Essbereich über - ein Treffpunkt, an dem die Familie zusammenkommt und Gäste sich sofort wohlfühlen. Der Kaminofen fungiert hier als stilvoller Raumteiler und sorgt für gemütliche Stunden an kühlen Abenden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Büro, eine Speisekammer und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei komfortable Schlafzimmer – perfekt für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Ein Hauswirtschaftsraum und ein zusätzliches Kinderbad mit bodengleicher Dusche erhöhen den Alltagskomfort. Highlight ist das großzügige Elternbad: Neben einer bodentiefen Dusche begeistert es mit einer freistehenden Badewanne der Marke Agape Spoon XL, die zum Entspannen einlädt, und einem direkten Zugang zum Elternschlafzimmer. Die Vorbereitung für eine Sauna im Masterbad ist bereits vorhanden. Aus dem Bett im Elternschlafzimmer genießen Sie einen einzigartigen und unverbaubaren Blick ins Grüne.

Das Untergeschoss ist dank heller Gestaltung, Vinylböden und Fußbodenheizung zu Wohnzwecken geeignet. Die drei Räume eröffnen vielfältige Möglichkeiten – ob Gästezimmer, Büro, Spielraum oder Hobbybereich. Abstell- und Technikräume sorgen für Ordnung und Funktionalität.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit einer Betoncarport-Anlage für zwei Fahrzeuge und großzügigem Stauraum. Die große Südwest-Terrasse ist belegt mit Godelmann-Platten und mit einem hochwertigem Sonnensegel ausgestattet. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage, entspannte Abende mit der Familie und gesellige Grillrunden mit Freunden. Der freie und unverbaubare Blick in Richtung Wiese und Wald sowie die

absolute Ruhe sorgen für Entspannung und Ungestörtheit.

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Architektur und Ausstattung, sondern auch durch seine zukunftsweisende Energiebilanz. Mit der Energieeffizienzklasse A erfüllt es höchste Standards für modernes, nachhaltiges Wohnen. Die Kombination aus moderner Gasbrennwerttechnik, durchgängiger Fußbodenheizung sowie einer leistungsstarken Solar- und Photovoltaikanlage mit Speicher sorgt für ein besonders energieeffizientes Heiz- und Stromkonzept.

Für die Bewohner bedeutet dies: angenehme Wärme in allen Räumen, eine spürbare Reduzierung der Nebenkosten und zugleich ein gutes Gefühl, in einer Immobilie zu leben, die Umweltbewusstsein mit Komfort verbindet. Familien profitieren so doppelt – von langfristig kalkulierbaren Energiekosten und einem Zuhause, das bereits heute auf die Ansprüche von morgen vorbereitet ist.

Falls Sie weitere Informationen benötigen oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus in Massivbauweise

Baujahr: 2019

Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 811 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>

Betoncarport für zwei Autos mit zusätzlichem Stauraum

Energieeffizienz: A mit Photovoltaik mit Speicher und Solarthermie

ruhige Waldrandlage im Neubaugebiet

Inventar - Highlights:

B3 Bulthaup Küche mit Gaggenau / Bora Geräten

Agape Spoon XL Badewanne freistehend

Armatur + 2x Einhebelmischer Signorini

Sonnensegel Sunfurl mit Konstruktion

13x Deckenspots Wittenberg + 19 Einbaustrahler Vela + 5 Voronoi Leuchten

Occhio Leuchten: 3x Lui Alto und 3x Sento Verticale

Kaminofen von Eichl mit Sichtglas (2seitig) und integrierten Holzspeichern

Saunavorbereitung Elternbad

Wallboxvorbereitung

5.000 Liter Regenwasserzisterne mit Pumpe

Ring Sicherheitssystem (Kameras appgesteuert)

Smart Home Rademacher Heizung und Raffstores (appgesteuert)

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Alles zum Standort

Die Magdalenastraße in Hilpoltstein bietet eine Wohnlage, wie sie sich Familien nur wünschen können. Die Straße ist ruhig, verkehrsarm und geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gärten. Kinder können hier unbeschwert aufwachsen, während Eltern die Sicherheit und das angenehme nachbarschaftliche Umfeld zu schätzen wissen. Besonders attraktiv: Ein Kindergarten befindet sich direkt an der Straße – kurze Wege und stressfreier Alltag sind damit garantiert.

Auch schulisch ist Hilpoltstein bestens aufgestellt. Neben einer Grund- und Mittelschule stehen Eltern ein Gymnasium sowie verschiedene weiterführende Einrichtungen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Für die Kleinsten gibt es mehrere Kindertagesstätten im Stadtgebiet, sodass eine zuverlässige Betreuung sichergestellt ist. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein reges Vereinsleben, Musik- und Sportangebote sowie zahlreiche Freizeitaktivitäten, die Kindern und Jugendlichen ein aktives Aufwachsen ermöglichen.

Die Innenstadt von Hilpoltstein mit ihrem historischen Charme ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden sich neben Einkaufsmöglichkeiten auch Ärzte, Apotheken, Banken und gastronomische Angebote. Damit sind alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf schnell zur Hand.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Direkt am Waldrand gelegen, genießen Bewohner der Magdalenastraße kurze Wege ins Grüne. Spaziergänge, Fahrradtouren oder Joggingrunden starten quasi vor der eigenen Haustür. Der nahe Rothsee und das Fränkische Seenland erweitern das Freizeitangebot und machen die Lage auch für Naturliebhaber und Sportbegeisterte äußerst attraktiv.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz hervorragend. Über die Autobahn A9, Ausfahrt Hilpoltstein, erreichen Sie Nürnberg in etwa 30 bis 35 Minuten. Mehrere Buslinien verbinden Hilpoltstein regelmäßig mit umliegenden Orten wie Roth, Heideck und Allersberg. Der Bahnhof Hilpoltstein liegt in kurzer Distanz und ist an den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) angeschlossen. Damit profitieren Bewohner von einer hohen Mobilität bei gleichzeitig ruhiger und naturnaher Wohnlage.

Aktuell in Planung: Erweiterung der S-Bahn Nürnberg bis nach Hilpoltstein!

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Objektnummer: 25431023 - 91161 Hilpoltstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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