



## 91161 Hilpoltstein / Meckenhausen

Tolles modernisiertes Zweifamilienhaus in herrlicher Lage von Meckenhausen, bei Hilpoltstein



**565.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**740 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Sebastian Bohr

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	740 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
<b>Energieausweis</b>	
Art	Bedarf
gültig bis	31.05.2030
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	266.60
Primär-Energieträger	OEL

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2026
--------------	-------------



## Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓		✓
----------------	---	--	---

### Befeuerung

Öl	✓		
Holz	✓		ja

### Heizungsart

Zentralheizung		
----------------	--	--

### unterkellert

unterkellert		
--------------	--	--

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Marke Viessmann (Baujahr 2017) mit 12.000 Liter Stahltank
- 3-fach isolierte Kunststofffenster mit elektrischen Rollen aus dem Jahr 2020
- Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Helle und freundlich gestaltete Räume
- 2020 Modernisierung sämtlicher Bäder und der Gästetoilette
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss im Obergeschoss
- Erneuerung der Bodenbeläge, wie Marmorfliesen, Vinyl und Laminat aus 2020
- Weiße Holzinnentüren
- Schöne Marmortreppe vom Keller- ins Dachgeschoss
- Ideale Beleuchtung über Deckenspots



## Beschreibung

Perfekt geeignet für Familien oder als Generationenwohnen - Charmantes Zweifamilienhaus in Meckenhausen bei Hilpoltstein:

- Großzügige (Teil-) Grundstücksgröße von ca. 740 m<sup>2</sup>, die viel Raum zur Entfaltung bietet
- Baujahr 1971 in solider Massivbauweise und vollständig unterkellert
- Gesamtwohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup>, optimal aufgeteilt mit separatem Treppenhaus auf 2 Wohnungen
- Gemauerter Windfang als geschützter Hauseingangsbereich
- Erdgeschoss mit ca. 99 m<sup>2</sup> bestehend aus einladendem Kaminzimmer, Schlafzimmer mit eigener Ankleide und Duschbad, Küche und Gästetoilette
- Obergeschoss mit 3 Zimmern, modernem Bad und Hauswirtschaftsraum
- Großes wohnraumartiges Dachstudio vielfältig nutzbar
- Kellergeschoss u.a. mit großem Hobbyraum
- Großflächige Terrasse und Balkon mit sonniger Südausrichtung
- 2 Einzelgaragen inkl. Geräteraum und Holzschatullen

Verfügbar ab Sommer 2026 – planen Sie jetzt Ihr zukünftiges Zuhause!

## Lage

Meckenhausen (PLZ 91161), bedeutender Ortsteil der Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth, zwischen Freystadt (5 km) und Hilpoltstein (9 km) gelegen

- ca. 1.300 - 1.400 Einwohner, mit Kindergarten, Grundschule, Metzger, Bäcker und regem Vereinsleben
  - Hilpoltstein: Kleinstadt mit über 13.000 Einwohnern und allen Schulzweigen (Grundschule bis Gymnasium), Kindergärten, Sportvereine, Arztpraxen und ein reiches Kulturleben;
  - Freystadt: zweitgrößte Großgemeinde des Landkreises Neumarkt i. d. OPf., mit über 9.400 Einwohnern; intakte Nahversorgung mit Banken, Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Discounter, Supermärkte etc.)
  - Metropolregion Nürnberg - unweit des Rothsee-Gebietes
  - ca. 30 km südlich von Nürnberg und ca. 60 km nördlich von Ingolstadt
  - Nähe Autobahnanschluss A9 (Autobahnauffahrt Sindersdorf ca. 3 km)
- Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.hilpoltstein.de](http://www.hilpoltstein.de).



















