

Exposé

Einfamilienhaus in Hilpoltstein

Traumhaftes Grundstück mit EFH in Marquardsholz



Objekt-Nr. **OM-329802**

Einfamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Heinemann

91161 Hilpoltstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.818,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	170,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses traumhafte Grundstück mit ausbaufähigem Einfamilienhaus in Marquardsholz, einem idyllischen Ortsteil von Hilpoltstein, bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, naturnah und dennoch komfortabel zu wohnen. Das großzügige Grundstück von 1.818 m² mit idealer Südausrichtung liegt in Randlage zum Wald. Das Haus ist zudem voll unterkellert.

Highlights auf einem Blick:

- Wohnfläche: aktuell ca. 100 m²
- Dachboden: ausbaufähig (die Errichtung von einer großen Gaube je Dachseite ist möglich)
- Grundstück: 1.818 m²
- Modernisiertes Bad: Komplettsanierung inkl. Leitungen im November 2022
- Heizung: Ölheizung von Viessmann von 2000, Gasanschluss wurde bereits vorbereitend bis in den Keller gelegt
- Kaminofen: Marke Hark von 2020
- Eingangsbereich: Haustür von Oktober 2020
- Terrasse: 2021 erneuert und ca. 40 m² groß
- Lage: ruhige Randlage am Wald
- Garage: 4x6 m mit Wallbox Vorbereitung

Marquardsholz ist ein idyllischer Ortsteil von Hilpoltstein und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit von Hilpoltstein und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Auto- bzw. Gehminuten erreichbar. Zum Beispiel 15-20 Gehminuten in die Altstadt von Hilpoltstein.

Diese Immobilie bietet eine einmalige Kombination aus großem Grundstück, naturnaher Lage und attraktivem Wohnkomfort. Nutzen Sie die Chance, Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

Lage

Marquardsholz, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Hilpoltstein, bietet ein ländliches und ruhiges Ambiente, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Mittelfrankens. Umgeben von Wiesen, Feldern und Waldgebieten ist der Ort ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber und all jene, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Marquardsholz hervorragend angebunden: Die historische Altstadt von Hilpoltstein, mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und gastronomischen Einrichtungen, ist nur etwa 5 Kilometer entfernt. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt (A9) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg (ca. 30 Minuten Fahrzeit) oder Ingolstadt.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Main-Donau-Kanal sowie der Rothsee sind beliebte Ziele für Wassersport, Wandern und Radfahren. Außerdem laden weitläufige Wanderwege und Naturpfade dazu ein, die reizvolle Landschaft zu erkunden.

Marquardsholz kombiniert die Vorteile einer naturnahen und ruhigen Lage mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen – ein perfekter Ort für Familien, Ruhesuchende und Berufspendler gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer in Garten



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Vollsaniertes Bad



Küche mit Terrassenzugang

Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse



Garten mit Gerätehaus/Brunnen