



91161 Hilpoltstein / Meckenhausen

Tolles modernisiertes Zweifamilienhaus in herrlicher Lage von Meckenhausen, bei Hilpoltstein



565.000 €

Kaufpreis

185 m²

Wohnfläche

740 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
Sebastian Bohr
Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m²
Grundstücksfläche	740 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab Sommer 2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	565.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.05.2030
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	266.60
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

Holz ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung, Marke Viessmann (Baujahr 2017) mit 12.000 Liter Stahltank
- 3-fach isolierte Kunststofffenster mit elektrischen Rollos 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 Marmorfliesten, Vinyl und Laminat aus 2020
- Weiße Holzinrentüren
- 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 m², die viel Raum zur Entfaltung bietet
- Baujahr 1971 in solider Massivbauweise und vollständig unterkellert
- Gesamtwohnfläche von ca. 185 m², optimal aufgeteilt mit separatem Treppenhaus auf 2 Wohnungen
- Gemauerter Windfang als geschützter Hauseingangsbereich
- Erdgeschoss mit ca. 99 m² 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 Holzschuppen

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.



















