



## 91242 Ottensoos

Ihr Haus in Ottensoos! Freistehendes Einfamilienhaus mit Galerie, Kachelofen und toller Terrasse



**538.000 €**

Kaufpreis

**149,53 m<sup>2</sup>** **497 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

[j.ulrich@schweidler-immobilien.de](mailto:j.ulrich@schweidler-immobilien.de)

**Schweidler Immobilien**

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,53 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	497 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	4

### Zustand

Baujahr	1963
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	538.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	27.05.2026
gültig bis	26.05.2036
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	Öl, Alternative
Wärmewert	295,6
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	295,60



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
Alternativ	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Beim Öffnen der Haustür merkt man schnell: Dieses Haus ist kein Ort zum schnellen Durchlaufen, sondern zum Ankommen. Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1963 erbaut und bietet mit rund 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 497 m<sup>2</sup> großen Grundstück genau den Platz, den sich eine Familie für ihren Alltag wünscht.

Das Erdgeschoss zeigt sich gemütlich, gut geschnitten und angenehm wohnlich. Der großzügige Eingangsbereich mit Galerie empfängt Bewohner und Gäste offen und freundlich. Die separate Küche im charmanten Landhausstil ist ein schöner Treffpunkt im Haus. Sichtbalken unterstreichen den warmen Charakter, und auch ein Essbereich findet hier seinen Platz – perfekt für das gemeinsame Frühstück. Direkt nebenan öffnet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer. Der tolle Kachelofen ist ein echter Blickfang und macht den Raum besonders gemütlich. Von hier aus geht es direkt auf die Terrasse, sodass sich das Leben an schönen Tagen ganz unkompliziert nach draußen verlagern kann. Auch sonst ist das Erdgeschoss praktisch aufgeteilt. Neben dem Elternschlafzimmer befinden sich hier das Hauptbadezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken sowie ein separates Gäste-WC. Die schönen Holztüren passen wunderbar zum wohnlichen Charakter des Hauses und geben der Etage eine warme Note.

Im Obergeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Sie eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer, beide Zimmer sind mit einem kleinen Balkon ausgestattet. Eine zusätzliche Toilette macht auch diese Etage angenehm alltagstauglich. Über dem Wohnzimmer gibt es außerdem einen sehr großen Stauraum – praktisch für alles, was man nicht täglich braucht, aber trotzdem gut unterbringen möchte.

Das Haus ist vollständig unterkellert und schafft damit wertvolle zusätzliche Fläche. Hier gibt es unter anderem einen Vorratsraum mit direktem Zugang in den Garten, einen Waschraum sowie einen Hobbyraum, der sich zum Beispiel gut als Werkstatt nutzen lässt. Besonders praktisch ist die direkte Verbindung zur Garage: Einkäufe, Kinder oder das Holz für die Heizung kommen so trockenen Fußes ins Haus – spätestens bei Regen weiß man das sehr zu schätzen. Eine echte Besonderheit ist die flexible Heiztechnik. Neben der Ölheizung aus dem Jahr 2007 steht eine zweite Heizungsanlage zur Verfügung: eine zentrale, mit Holz befeuerte Heizung aus dem Jahr 2009. So kann je nach Wunsch und Situation entschieden werden, mit welchem Brennstoff geheizt wird. Das Dach wurde 2013 neu eingedeckt und mit einer Aufdachdämmung versehen.

Auch draußen lässt es sich hier richtig gut aushalten. Der Garten bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Abschalten. Das vorhandene Holzlager ist praktisch und passt perfekt zur Holzheizung im Haus. Besonders schön ist die Terrasse: Sie ist wunderbar eingewachsen, angenehm geschützt und fühlt sich fast wie ein kleines Wohnzimmer im Grünen an. Da sie 2014 teilweise überdacht wurde, kann man hier auch dann sitzen bleiben, wenn das Wetter nicht ganz mitspielt.

Klingt nach Ihrem neuen Zuhause? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage – wir zeigen Ihnen das Haus gerne persönlich.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Ottensoos, idyllisch zwischen Lauf an der Pegnitz und Hersbruck gelegen – ideal für alle, die naturnah leben möchten, aber dennoch Wert auf eine gute Anbindung legen. Über die nahegelegene B14 und die Autobahn A9 (Auffahrt Lauf/Hersbruck) erreicht man Nürnberg in etwa 20 bis 25 Minuten. Auch die S-Bahn-Station Ottensoos ist schnell erreichbar und sorgt für eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Nürnberg und Hersbruck.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Bäcker, Metzger, Supermarkt, Ärzte,



Kindergarten und Grundschule – befinden sich direkt im Ort oder im nahen Umkreis. Die umliegenden Wälder, Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zur Pegnitz bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

## **Sonstige Angaben**

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“























