



90571 Schwaig b. Nürnberg

Neubau eines modernen Familiendomizils direkt in Schwaig

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Neubau eines Einfamilienhauses in TOP LAGE direkt in Schwaig



740.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

445 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	445 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	740.000 €
-----------	-----------

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------

Zustand

Baujahr	2025
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses in familienfreundlicher Umgebung.

Die Grundrisse Ihres Hauses können wir selbstverständlich noch nach Ihren Vorgaben anpassen.
(Es handelt sich um Hausbeispiele)
Ebenso stehen Ihnen unterschiedliche Hausvarianten zur Verfügung.

Wir können Ihnen zahlreiche Referenzobjekte direkt in Schwaig präsentieren, sprechen Sie uns einfach an.

Mit geprüften Baustoffen und bewährten Markenprodukten bauen wir Häuser von hoher Qualität

- einzugsfertig, inkl. aller Maler-, Innenputz und Bodenbelagsarbeiten
- im Spitzboden kann ein großzügiges Dachstudio ausgebaut werden (falls im Baukörper vorhanden)
- Ihr Haus ist voll unterkellert
- hochwertige Massivbauweise mit Kalksandstein; wahlweise andere Baustoffe wie Wärmedämmziegel, Liaporstein oder Gas Beton
- der wasserundurchlässige Betonkeller ist komplett als Warmkeller gedämmt
- optimale Dämmstoffe (WLG 035) sorgen für gute Dämmeigenschaften
- die thermische Hülle ist hausumschließend, Wärmebrücken werden minimiert
- Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit
- die Kaminanlage besteht aus Blower-Door-optimierten Elementen sowie einem zweiten Schornsteinzug für den Anschluss eines Kamin- oder Kachelofens
- das wirtschaftliche Heizsystem kann durch eine Solaranlage sinnvoll unterstützt werden
- Energieausweis
- in der Standardausführung erfüllen alle unsere Häuser die Energieeffizienz 55 mit Luft-Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Leistungen

- Ihr Haus ist voll unterkellert
- hochwertige Massivbauweise mit Kalksandstein; wahlweise andere Baustoffe wie Wärmedämmziegel,
- der wasserundurchlässige Betonkeller ist komplett als Warmkeller gedämmt
- optimale Dämmstoffe (WLG 035) sorgen für gute Dämmeigenschaften
- die thermische Hülle ist hausumschließend, Wärmebrücken werden minimiert
- Blower-Door-Test zur Überprüfung der Luftdichtigkeit
- die Kaminanlage besteht aus Blower-Door-optimierten Elementen sowie einem zweiten Schornsteinzug für den Anschluss eines Kamin- oder Kachelofens
- das wirtschaftliche Heizsystem kann durch eine Solaranlage sinnvoll unterstützt werden
- Energieausweis
- Energieeffizienz 55 mit Luft-Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Leistungen

- 5 Jahre Gewährleistung

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zu einem persönlichen Beratungsgespräch zur Verfügung.

zzgl. Baunebenkosten von ca. 50.000,- Euro
(je nach Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung)

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.



Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Lage

Familienfreundlich in Schwaig im Oberdorf gelegen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Schule, Kindergarten, Sportverein und auch die S-Bahn lassen absolut keine Wünsche offen.

Schwaig liegt an der Pegnitz an der östlichen Stadtgrenze von Nürnberg-Laufamholz, nur getrennt durch die Autobahn A 3. Die Entfernung zum Nürnberger Zentrum beträgt elf Kilometer.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Neubau eines Einfamilienhauses in TOP LAGE direkt in Schwaig



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

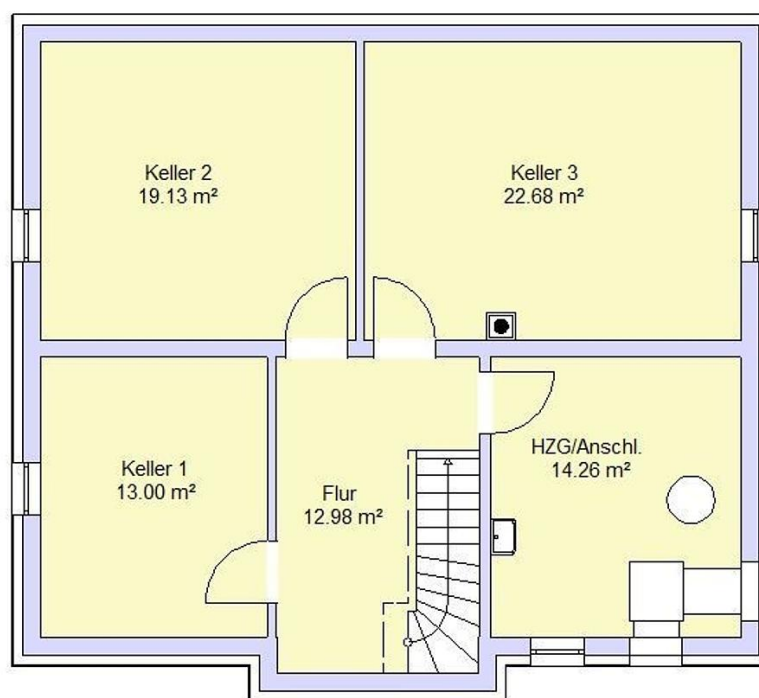


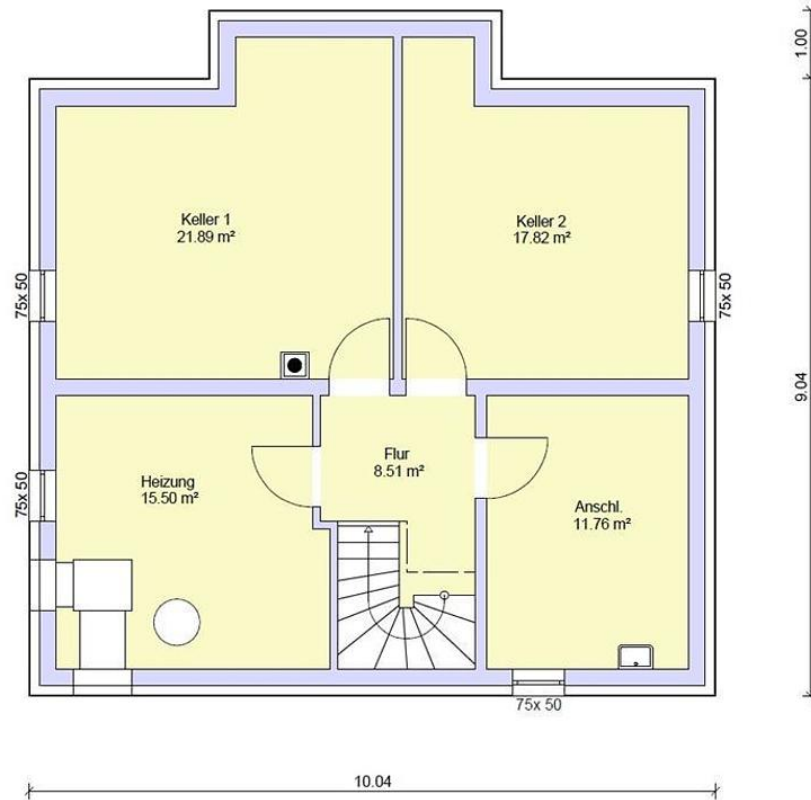


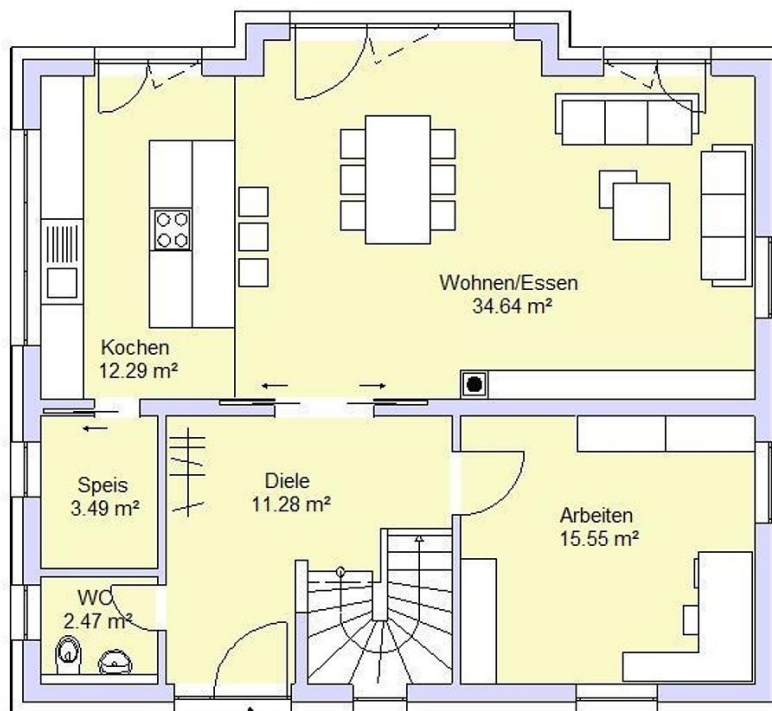
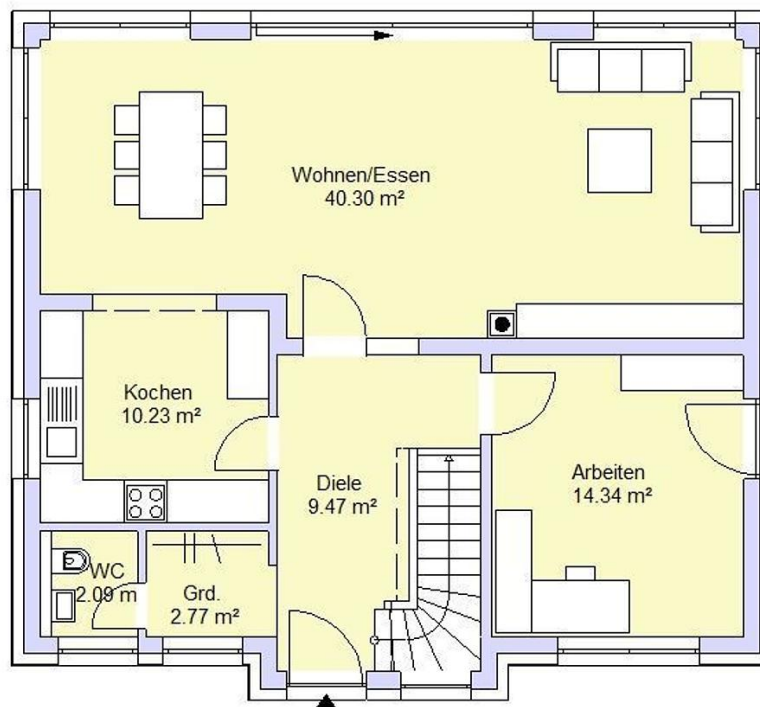


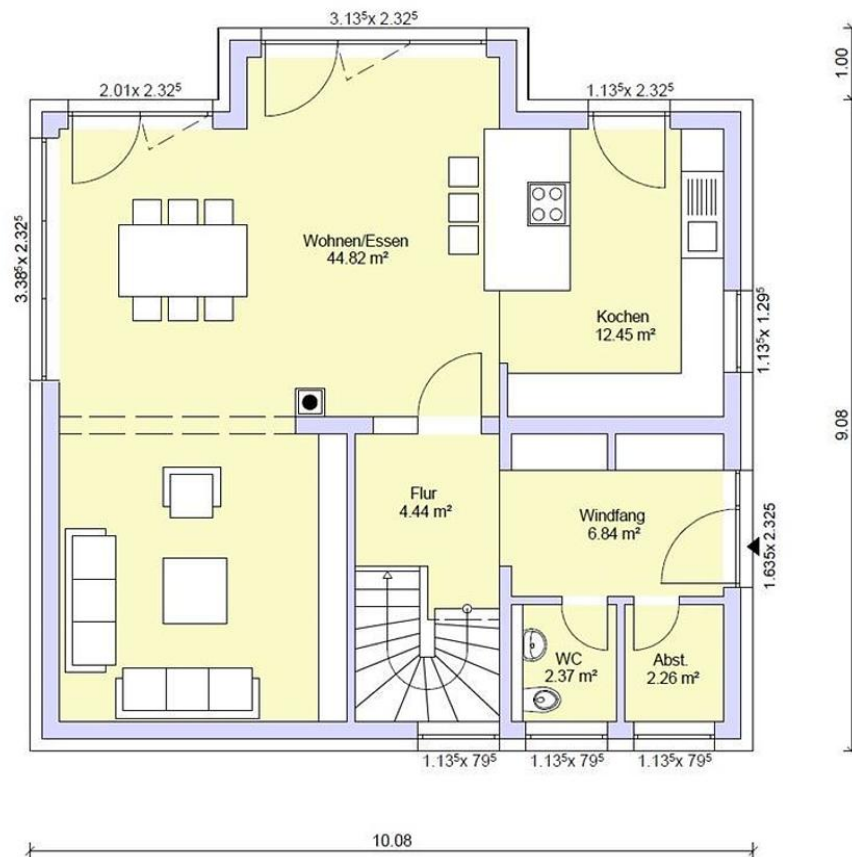


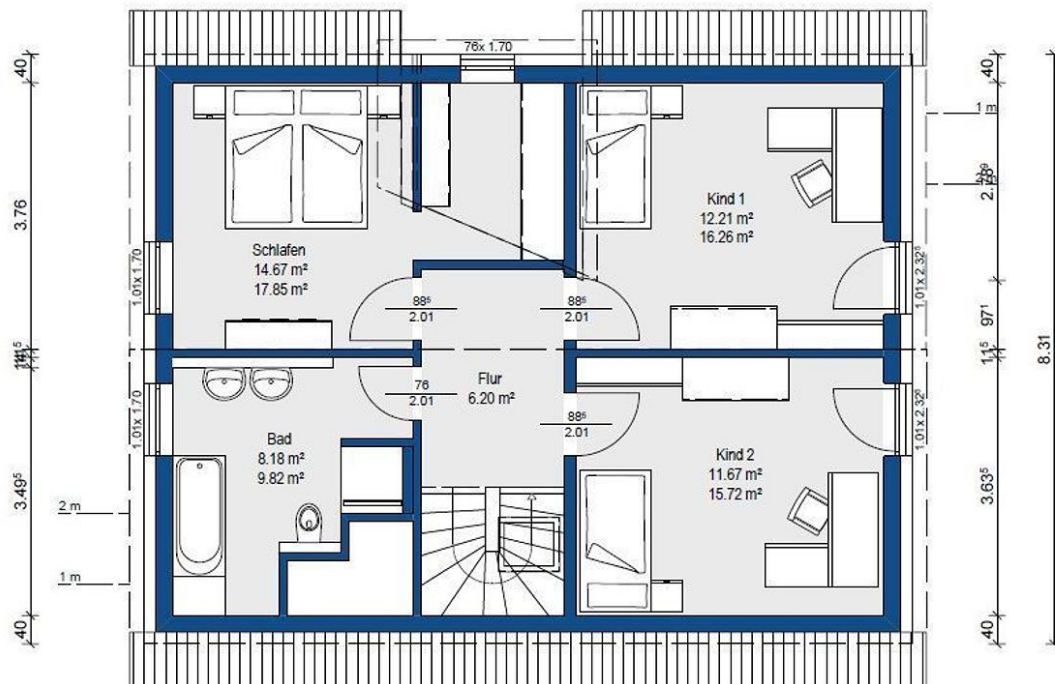
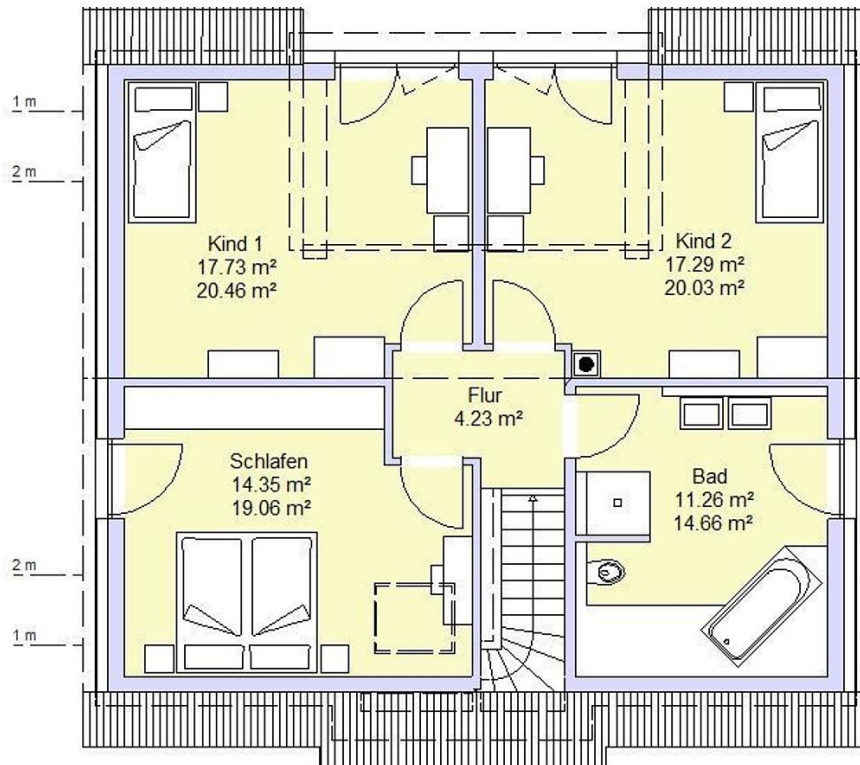
















Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung
und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in
der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf,
Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

