



## 91126 Schwabach

# Neubau eines Einfamilienhauses direkt in Schwabach !

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



NEUBAU eines Einfamilienhauses direkt in Schwabach



**650.000 €**

Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**287 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ottmann Immobilien GbR**  
Norbert & Sebastian Ottmann  
Tel.: 09187 / 90 29 59  
[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 140 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 50 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 287 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5                  |
| Schlafzimmer      | 3                  |

### Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 650.000 € |
|-----------|-----------|

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2026 |
|----------------|------|

### Zustand

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Baujahr          | 2026      |
| alter.alter_attr | Neubau    |
| Zustand          | Erstbezug |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

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

### Dachform

|          |   |
|----------|---|
| Walmdach | ✓ |
|----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Schlüsselfertig gebaut inkl. Keller



## Beschreibung

NEUBAU von zwei modernen vollgeschossigen Einfamilienhäusern in wundervoller Lage direkt in Schwabach.

Ihr Haus wird individuell nach Ihren Wünschen geplant und angepasst.

Der Haustyp kann auf Wunsch natürlich auch noch verändert werden - 2 Vollgeschosse sind möglich.

Das heißt Sie können den Grundriss, die Raumaufteilung und das Erscheinungsbild Ihres neuen Hauses selbst mitgestalten!

Wir bauen ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden - sprechen Sie uns einfach an.

Die Hauspreise ändern sich je nach Hausvariante und Ausbaustufe.

Es stehen Ihnen unterschiedliche Hausversionen und Varianten zur Verfügung.

Grundstück 1 mit 287m<sup>2</sup> und Haus - 650.000,- Euro !

Grundstück 2 mit 407m<sup>2</sup> und Haus - 710.000,- Euro !

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
- 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. 45.000,- 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.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

## Lage

---

Direkt in Schwabach - alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Schule, Kindergarten, S-Bahn, Ärzte usw. alles direkt vor Ort.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

**NEUBAU eines Einfamilienhauses direkt in Schwabach**

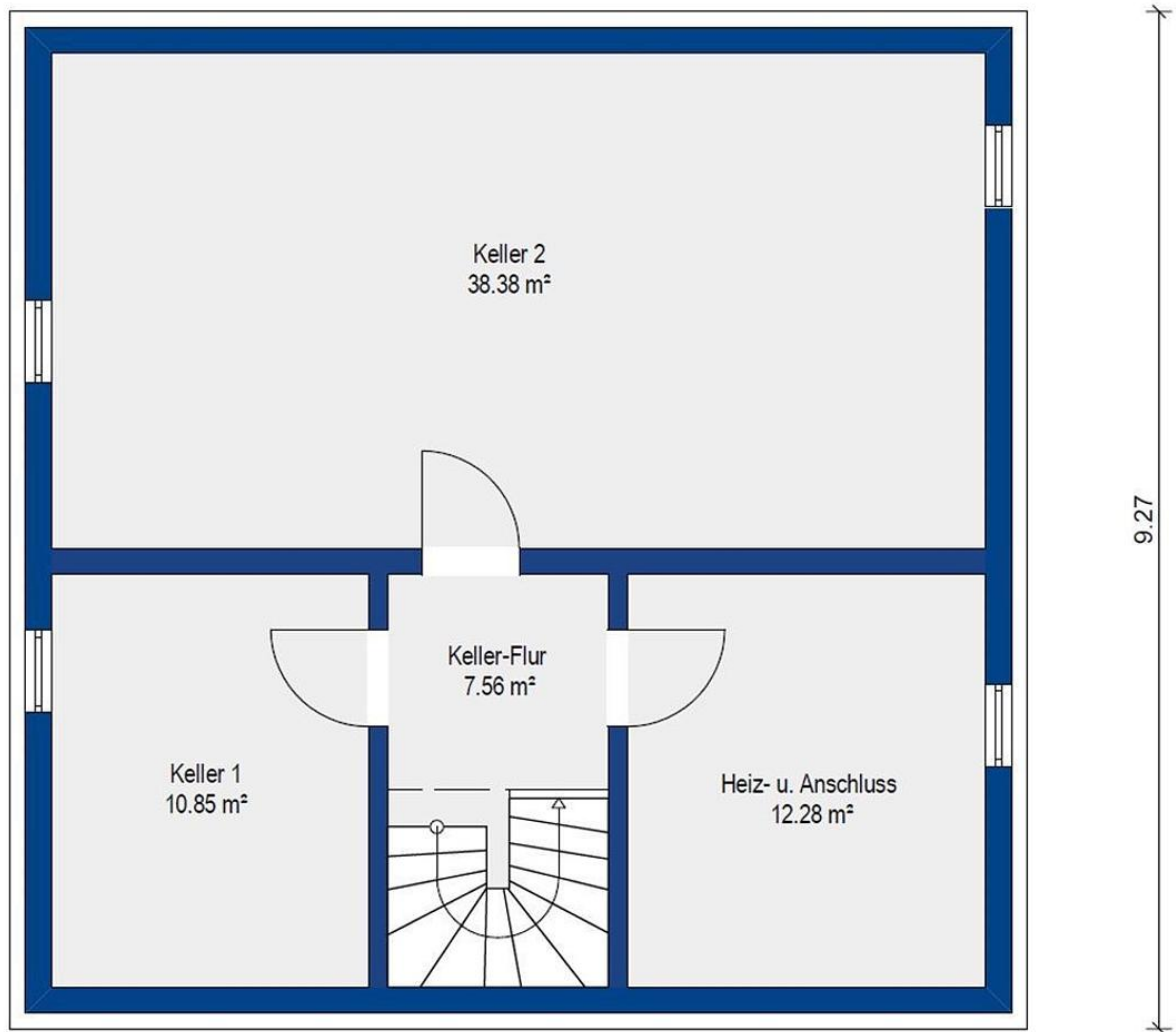


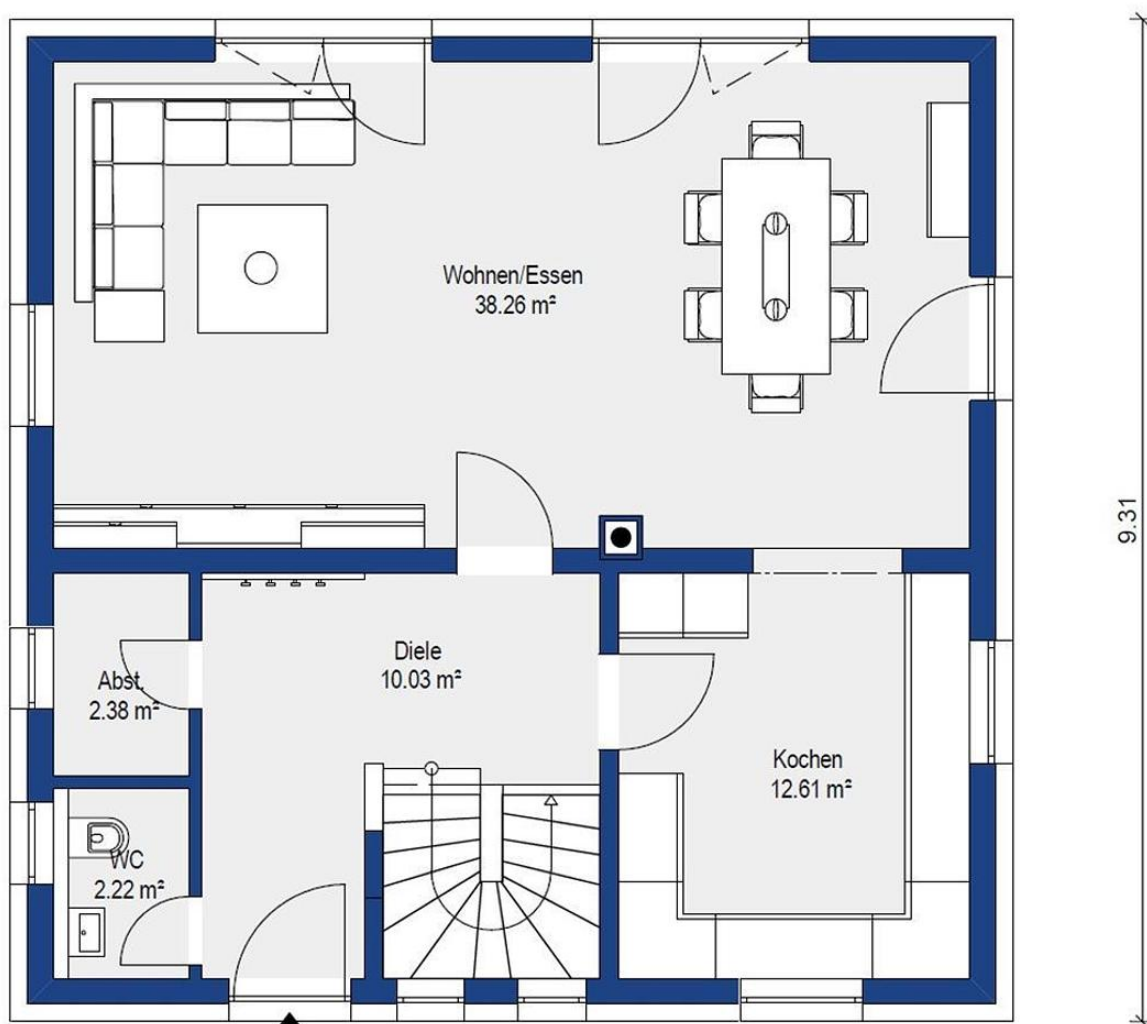
E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



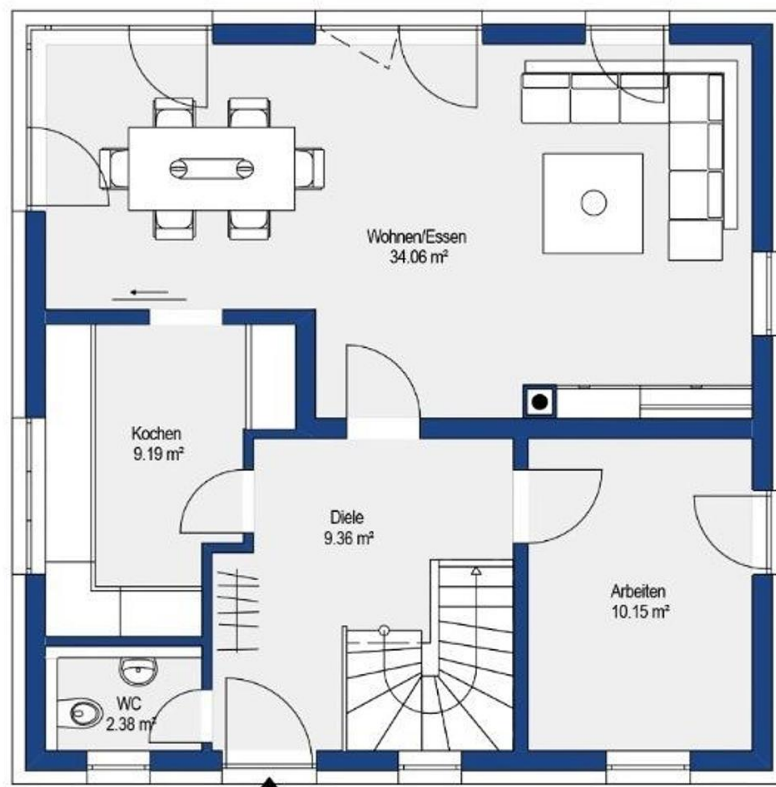


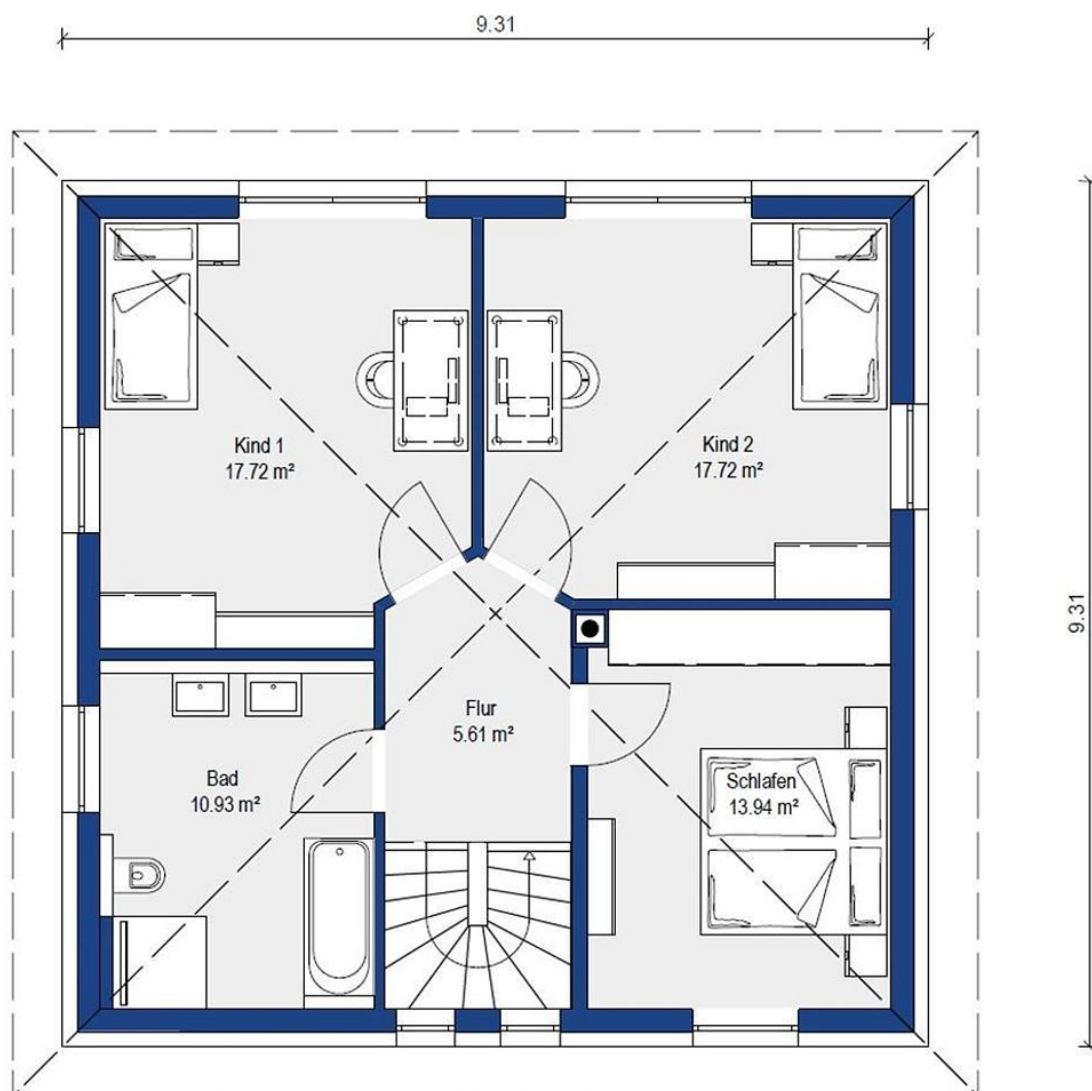


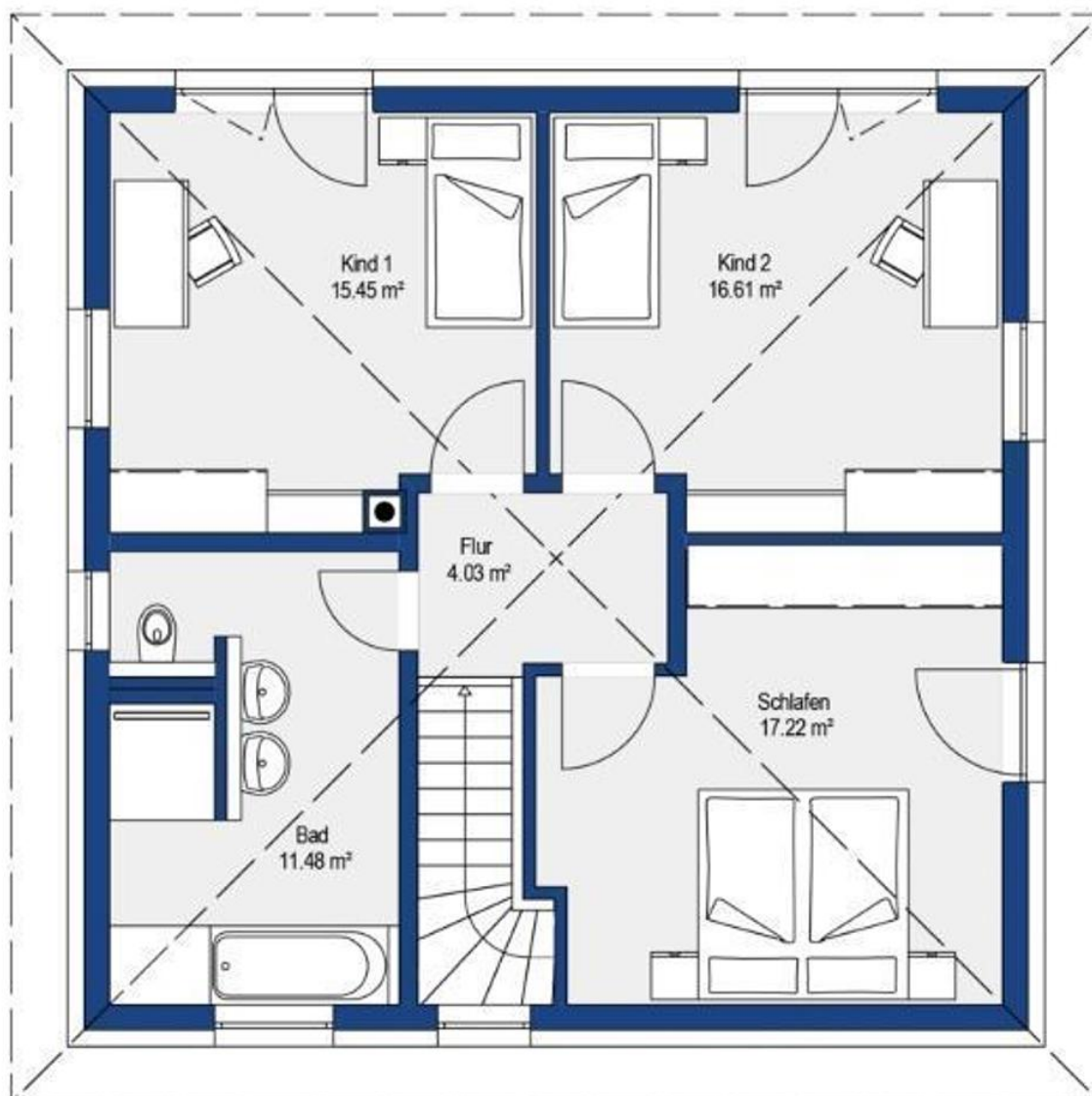














**Telefon: 09187 902959**

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](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

