



90571 Schwaig b. Nürnberg

Wir bieten Ihnen erneut den Neubau von vollgeschossigen Häusern in Schwaig an !

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Wir BIETEN IHNEN wieder zwei NEUE HÄUSER in SCHWAIG an !



692.000 €

Kaufpreis

135 m²

Wohnfläche

330 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	135 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	330 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	692.000 €
-----------	-----------

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

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

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 330m² und Haus - 692.000,- Euro

Grundstück 2 mit 340m² und Haus - 700.000,- 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

Der Bauplatz befindet sich direkt in Schwaig bei Nürnberg.

Familienfreundliche Lage mit Schule, Kindergärten, S-Bahn Anschluss und allen Geschäften des täglichen Bedarfs.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

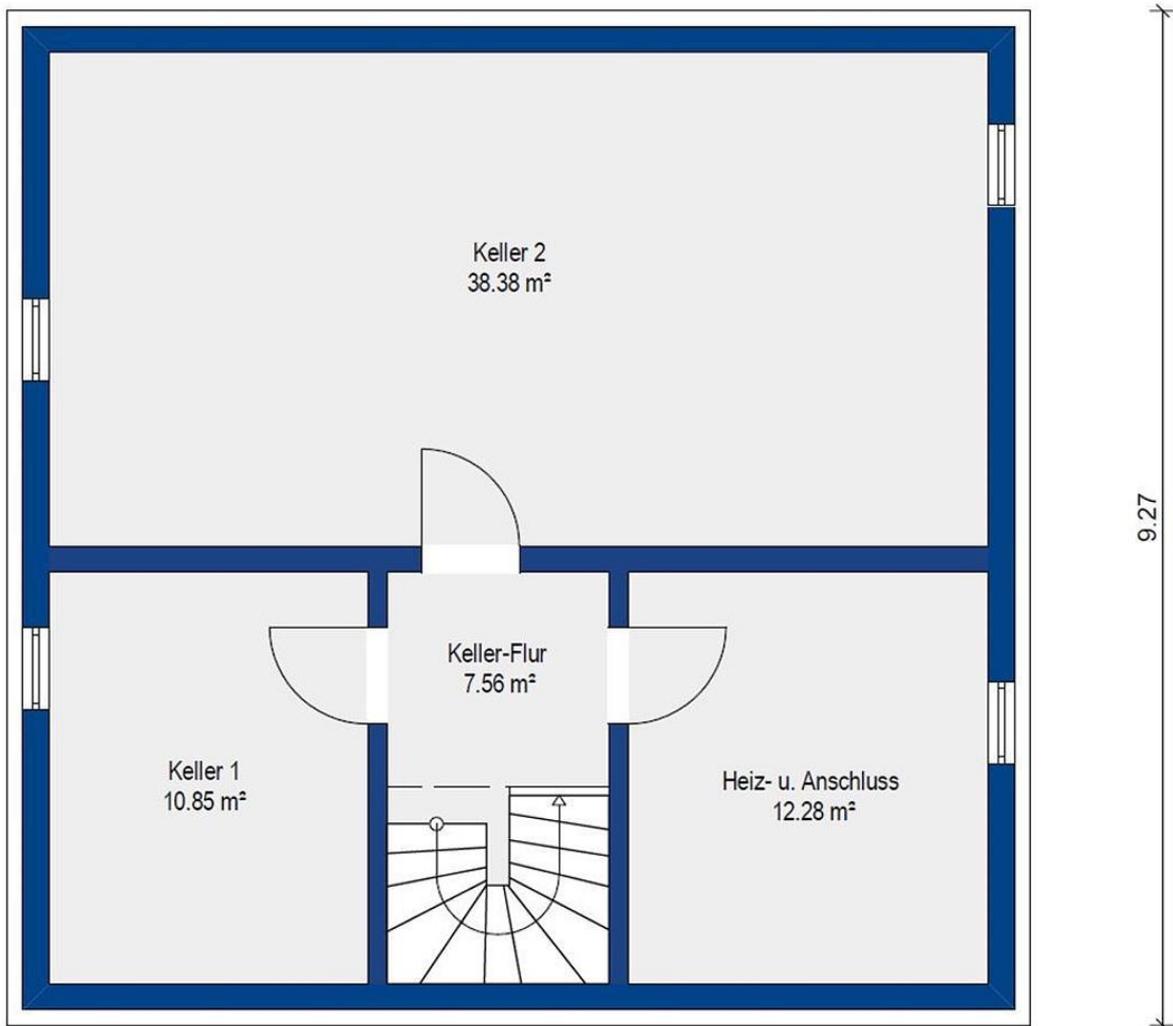
Wir BIETEN IHNEN wieder zwei NEUE HÄUSER in SCHWAIG an !

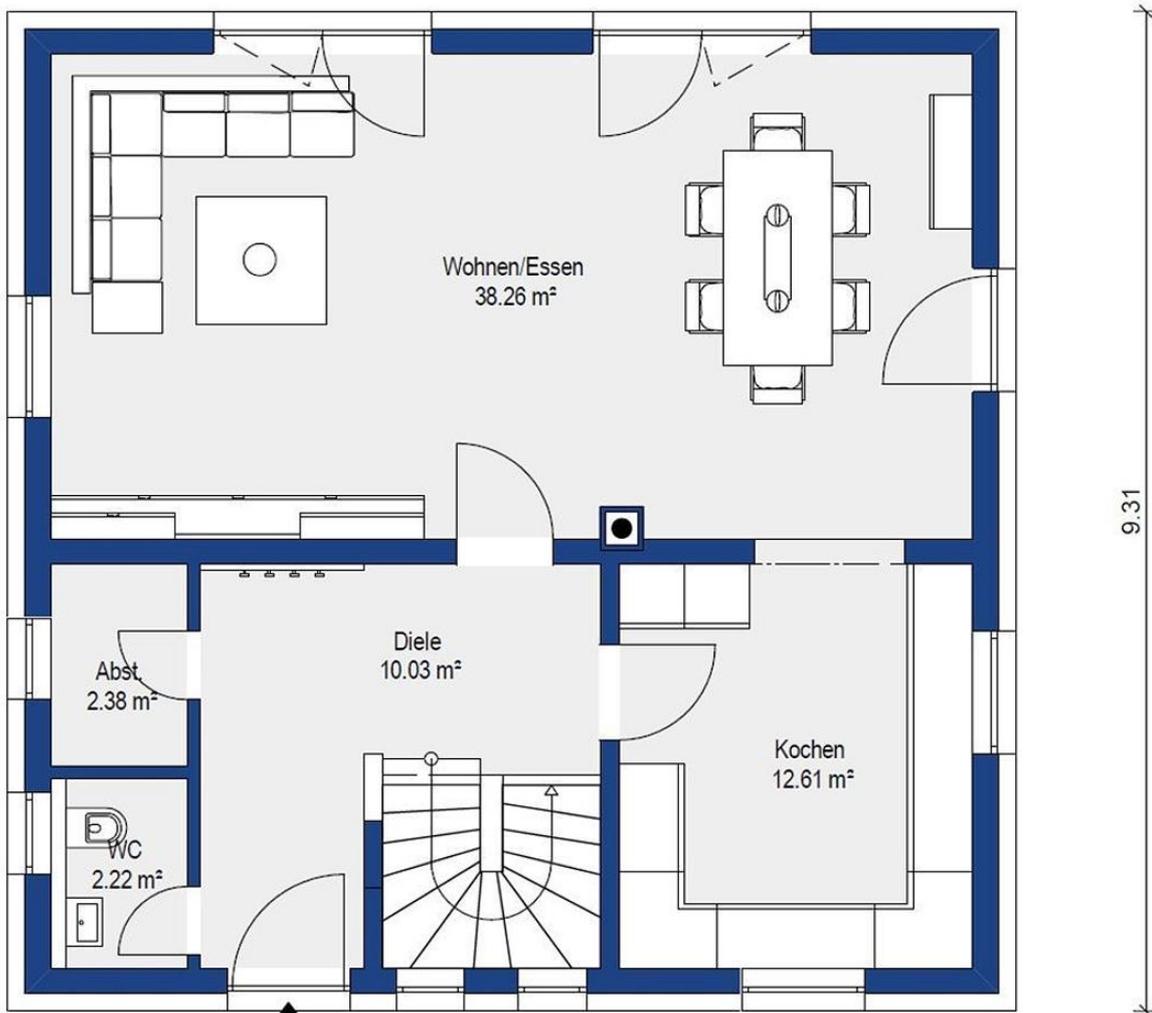


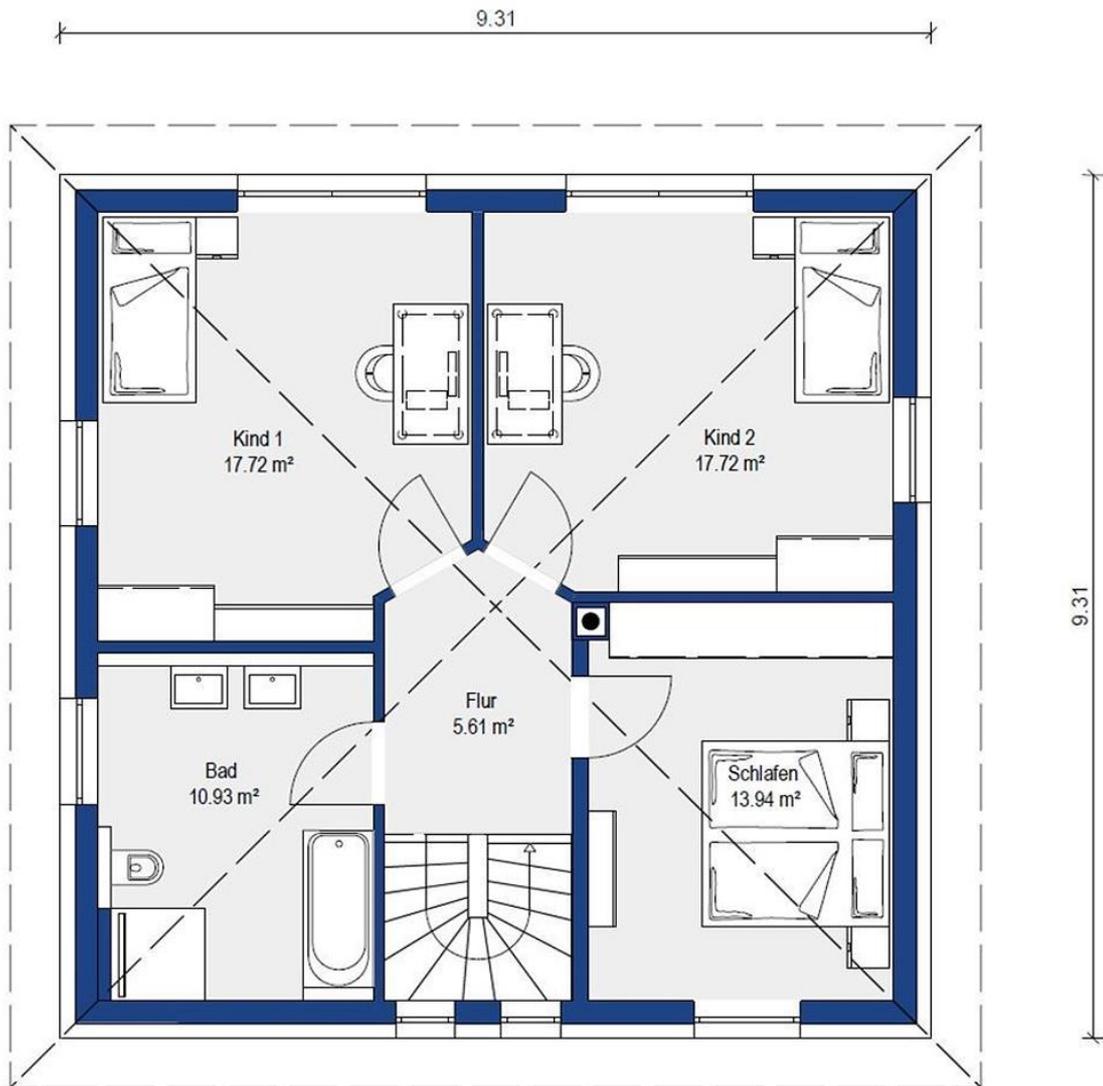
E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de











Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OI OTTMANN
IMMOBILIEN





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