



## 91126 Kammerstein

# NEUBAU von modernen Einfamilienhäusern in familienfreundlicher Umgebung

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

NEUBAU von Einfamilienhäusern in familienfreundlicher Umgebung

**765.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**677 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

### Ihr Ansprechpartner

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	55 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	677 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	765.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
alter.alter_attr	Neubau



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

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

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

NEUBAU von modernen Einfamilienhäusern in familienfreundlicher Umgebung.

Wundervoller Südhang - NEUBAUGEBIET in Kammerstein - die Parzellen sind bereits voll erschlossen.

Preisangabe ohne Keller - Auf Wunsch kann aber ein Keller gerne realisiert werden.

Hausbeispiel 1 : 677m<sup>2</sup> mit Haus 798.000,- Euro mit Keller  
Hausbeispiel 2 : 677m<sup>2</sup> mit Haus 793.000,- Euro mit Keller  
Hauspreise ohne Keller ca. 765.000,- Euro

Die Grundrisse Ihres Hauses können wir selbstverständlich noch nach Ihren Vorgaben anpassen.  
(Es handelt sich um ein Hausbeispiel)

Wir können Ihnen zahlreiche Referenzobjekte benennen, 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. 40.000,- Euro  
(je nach Grundstücksbeschaffenheit)

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

Die Gemeinde Kammerstein liegt mit ihren knapp 3.000 Einwohnern etwa fünf Kilometer westlich von Schwabach direkt an der Bundesstraße B466 und ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Über die B466 ist die Autobahn A6 in nur wenigen Minuten zu erreichen. Nicht nur Berufspendler profitieren von der zentralen Verkehrsanbindung.

Das neue Wohngebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kammerstein in ruhiger Lage. Für Familien mit Kindern bietet Kammerstein eine eigene Kindertagesstätte mit Krippe, Kindergarten und Hort. Ein verantwortungsvoller Umgang mit der Natur wird Kindern im etwa zwei Kilometer südwestlich vom Baugebiet gelegenen Poppenreuther Kindergarten und Hort nahegebracht. Im benachbarten Barthelmesaurach können ebenfalls ein Kindergarten sowie die Grundschule besucht werden. Sämtliche weiterführenden Schulen sind im nahegelegenen Schwabach ansässig. Die örtlichen Supermärkte mit einem Bäcker und Metzger sowie eine Tankstelle ermöglichen die tägliche Grundversorgung. Das Fränkische Seenland sorgt für Naherholung vor der Haustür. Sowohl der Brombachsee als auch der Altmühlsee sind weniger als eine halbe Stunde entfernt und laden mit ihren zahlreichen Freizeitaktivitäten Jung und Alt ein. Naturliebhaber können auch direkt von zuhause aus den Heidenberg erkunden. Wer sein Handicap aufbessern möchte, findet um die Ecke in Abenberg mit einem Golfplatz die Möglichkeit dazu. Zahlreiche kulturelle Angebote im eigenen Landkreis, aber auch in Schwabach und Nürnberg bringen das Stadt- und Landleben in Einklang.



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

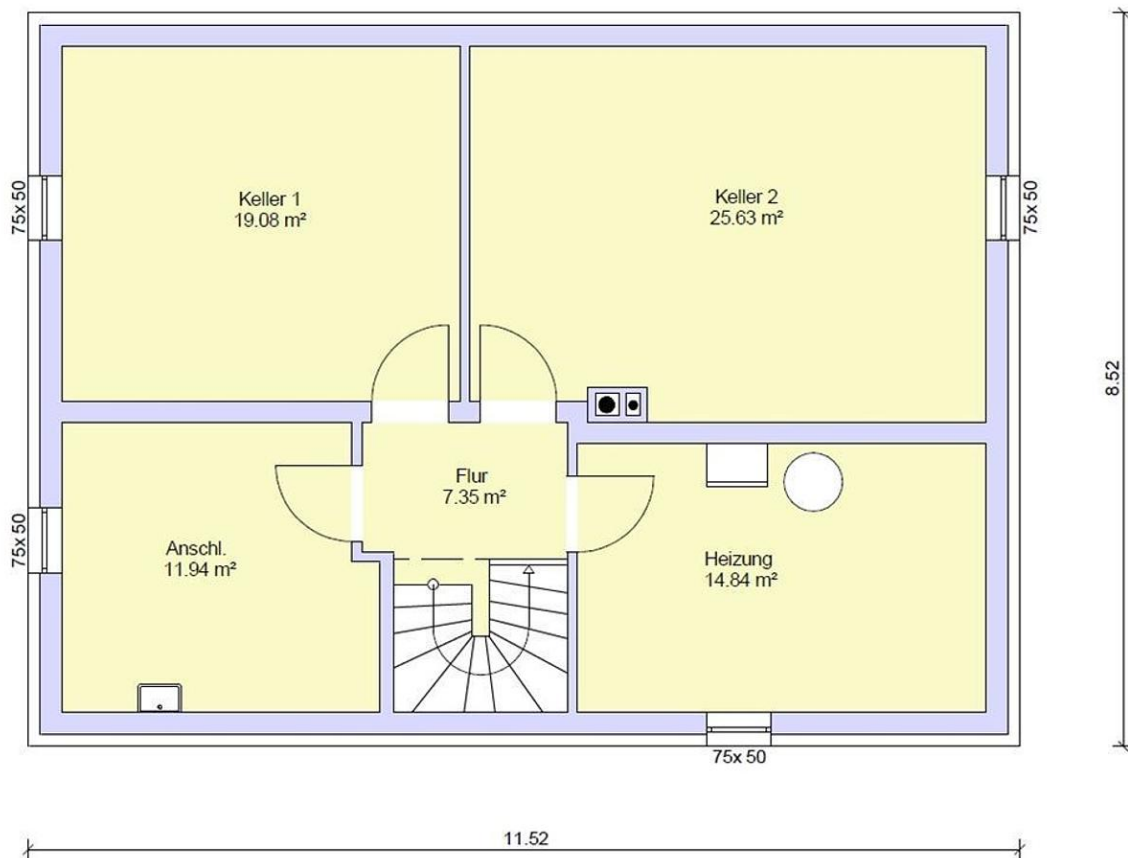
**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

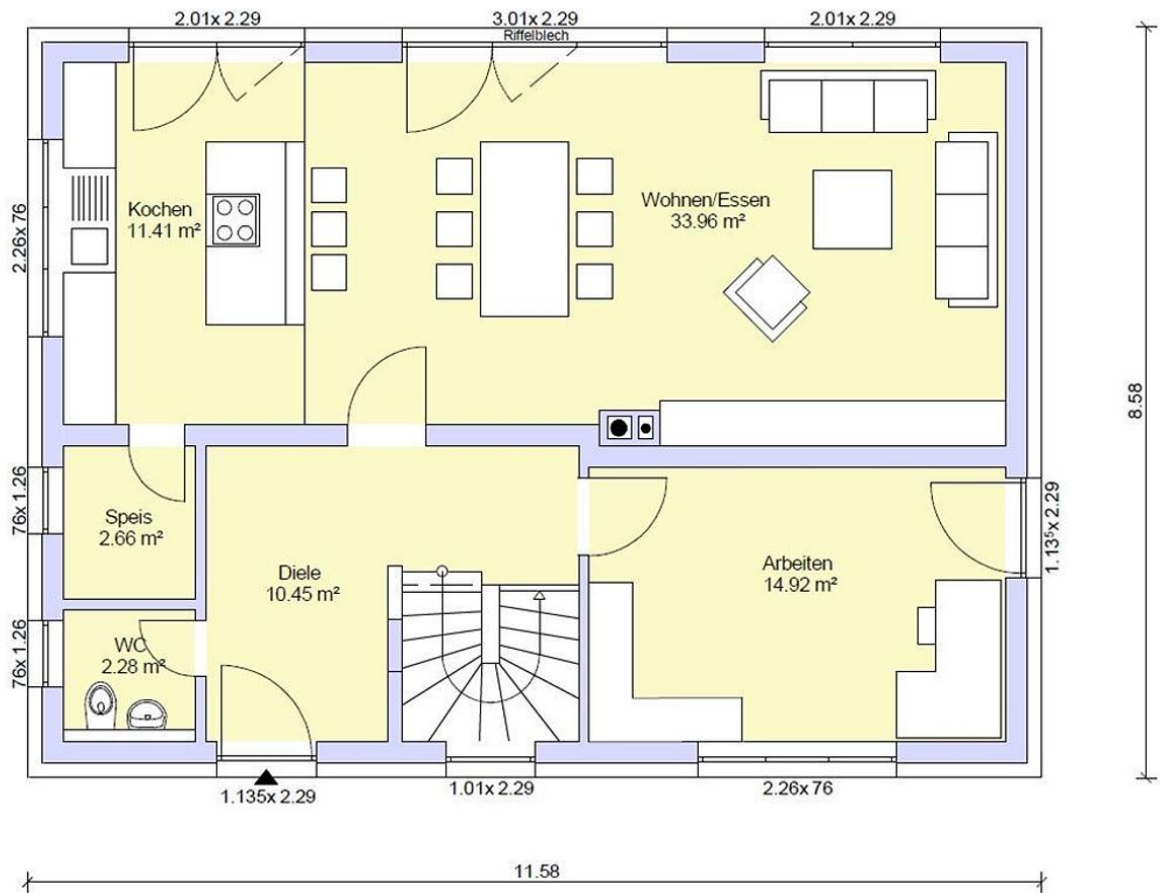
NEUBAU von Einfamilienhäusern in familienfreundlicher Umgebung

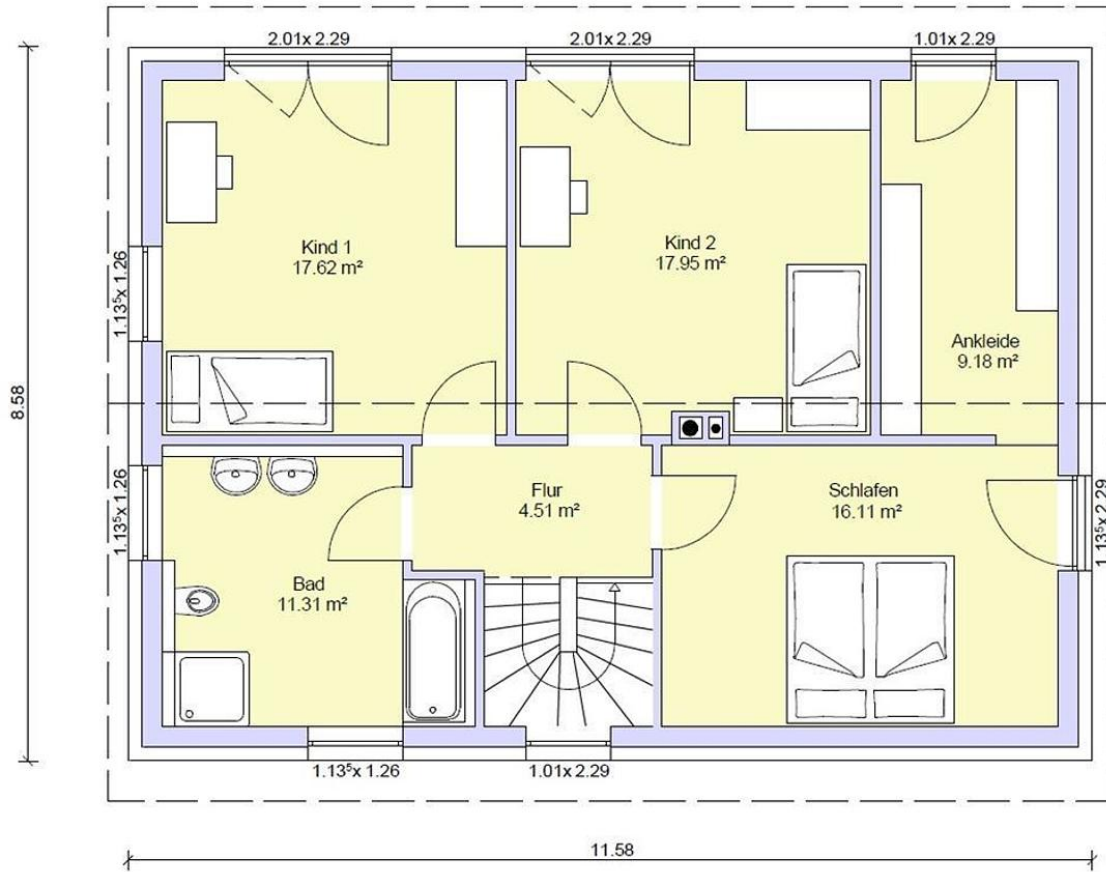


E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



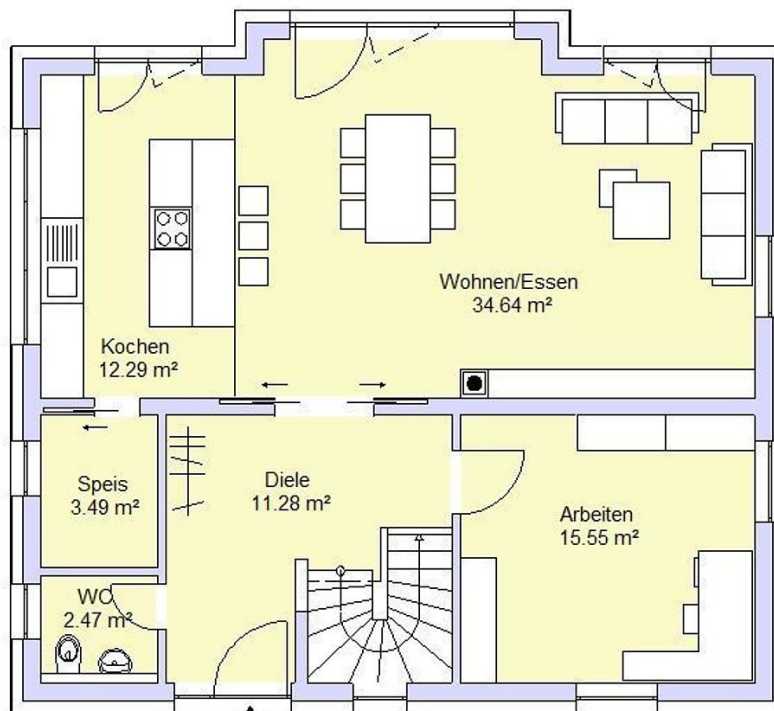
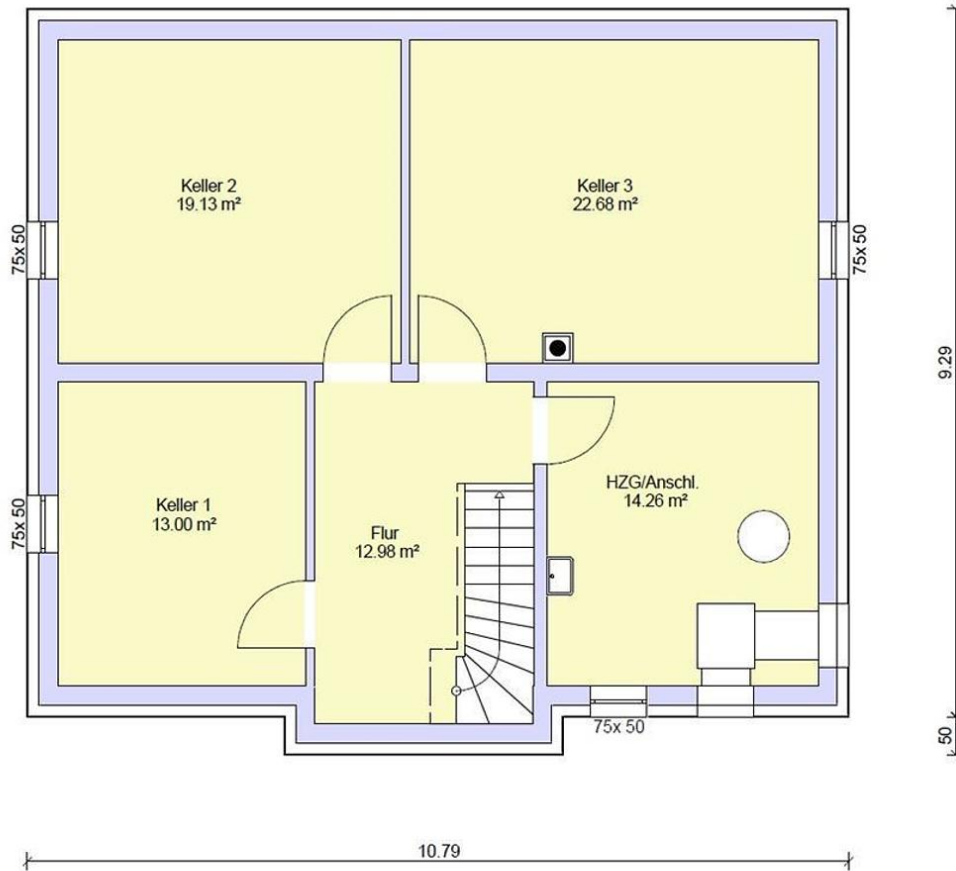


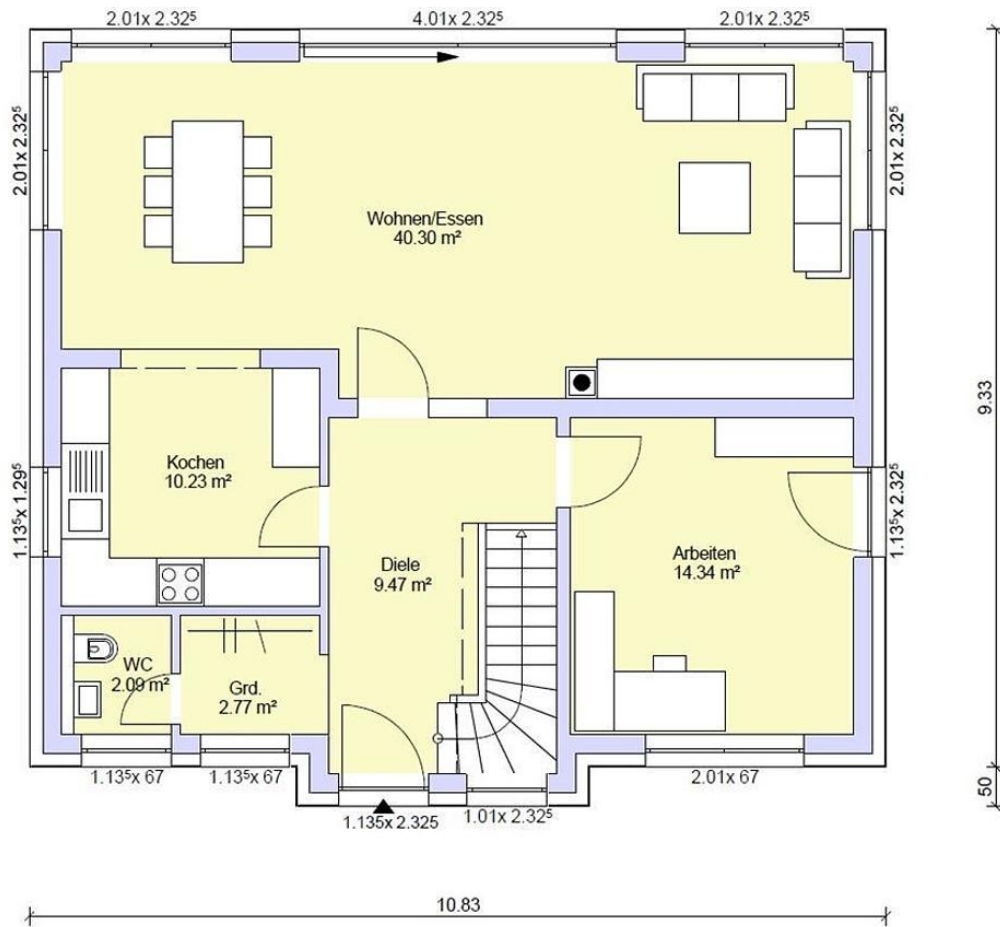


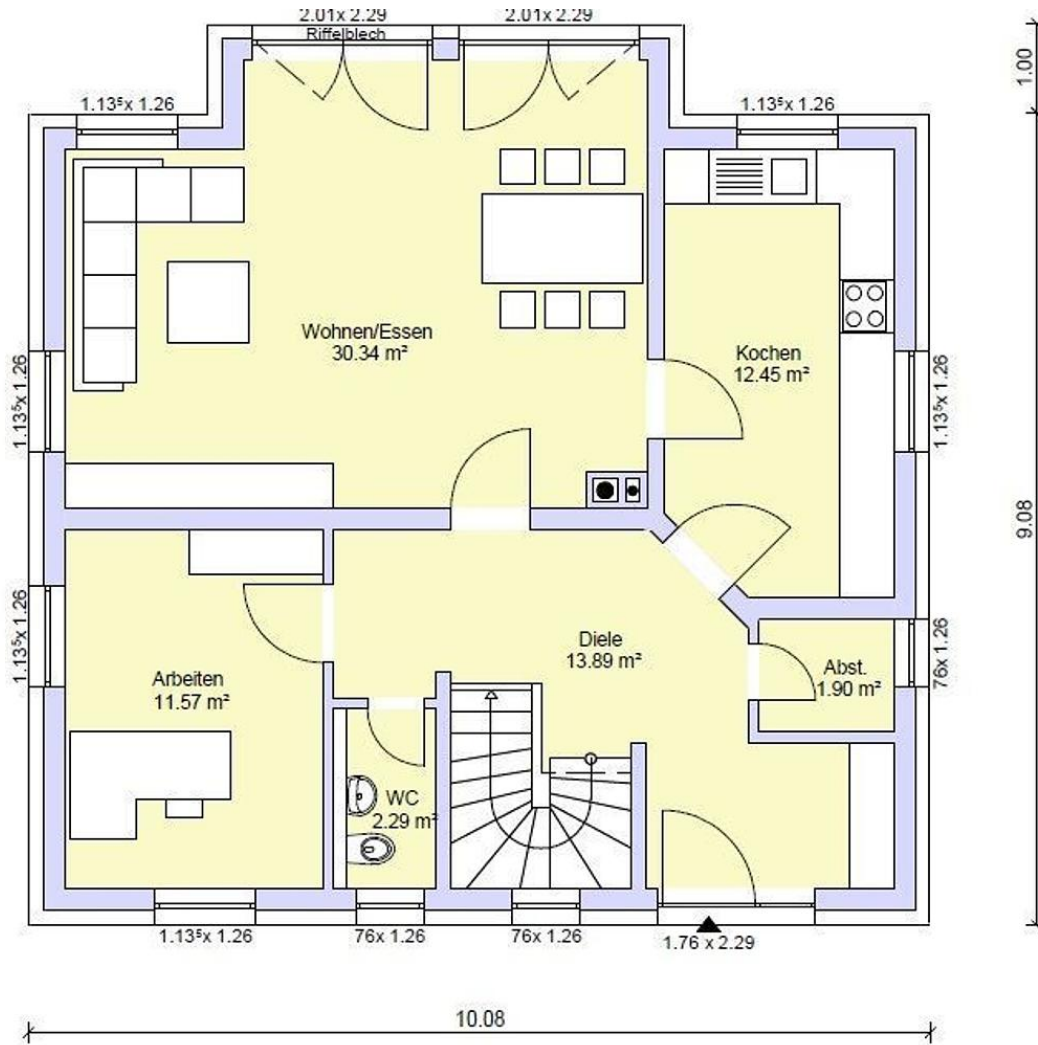


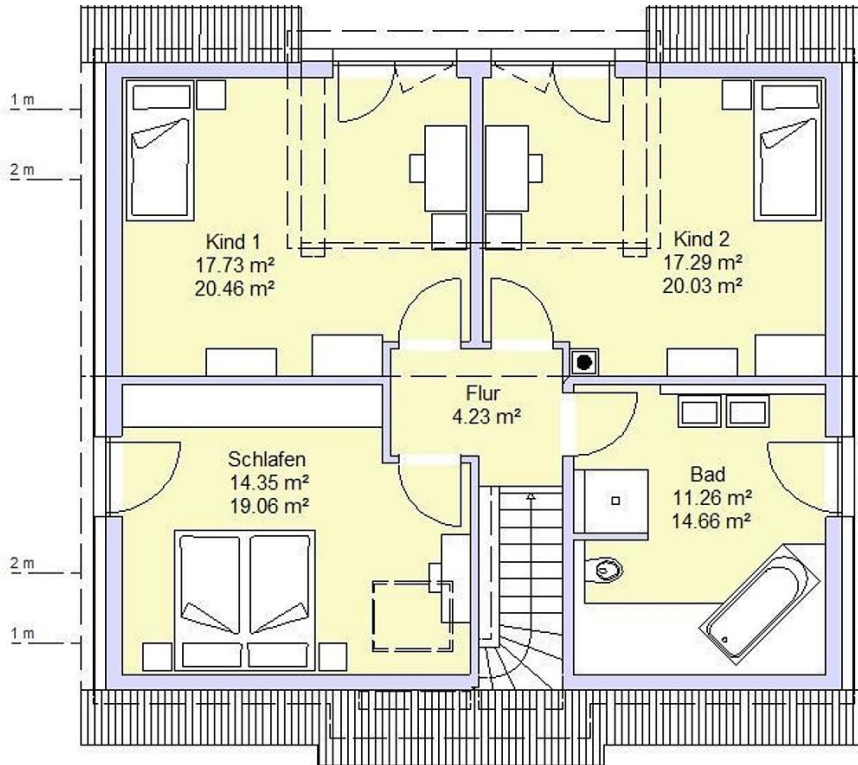












**Telefon: 09187 902959**

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

