91174 Spalt

Neubau von modernen und hochwertigen Doppelhäusern mit Burgblick

449.500 €
Kaufpreis

130 m²
Wohnfläche

270,85 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

OTTMANN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien GbR
Norbert & Sebastian Ottmann
Tel.: 09187 / 90 29 59
info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	270,85 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.500 €

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	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

NEUBAU von modernen Doppelhäusern in familienfreundlicher Umgebung in Wernfels.

Wir können Ihnen zahlreiche Referenzobjekte in Schwaig, Altdorf und Nürnberg anbieten, sprechen Sie uns einfach an.

Ihr Haus wird individuell nach Ihren Wünschen geplant und angepasst.
Das heißt Sie können den Grundriss, die Raumaufteilung und das Erscheinungsbild Ihres neuen Hauses selbst mitgestalten!
Wir bauen ausschließlich mit regionalen Handwerksbetrieben.

Es stehen Ihnen unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Verfügung.
270,85 m² ; 275,26 m² ; 299,31 m² ; 292,40 m²

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 Energieeffiezienz 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
- Energieeffiezienz 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 und Erschließung)

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

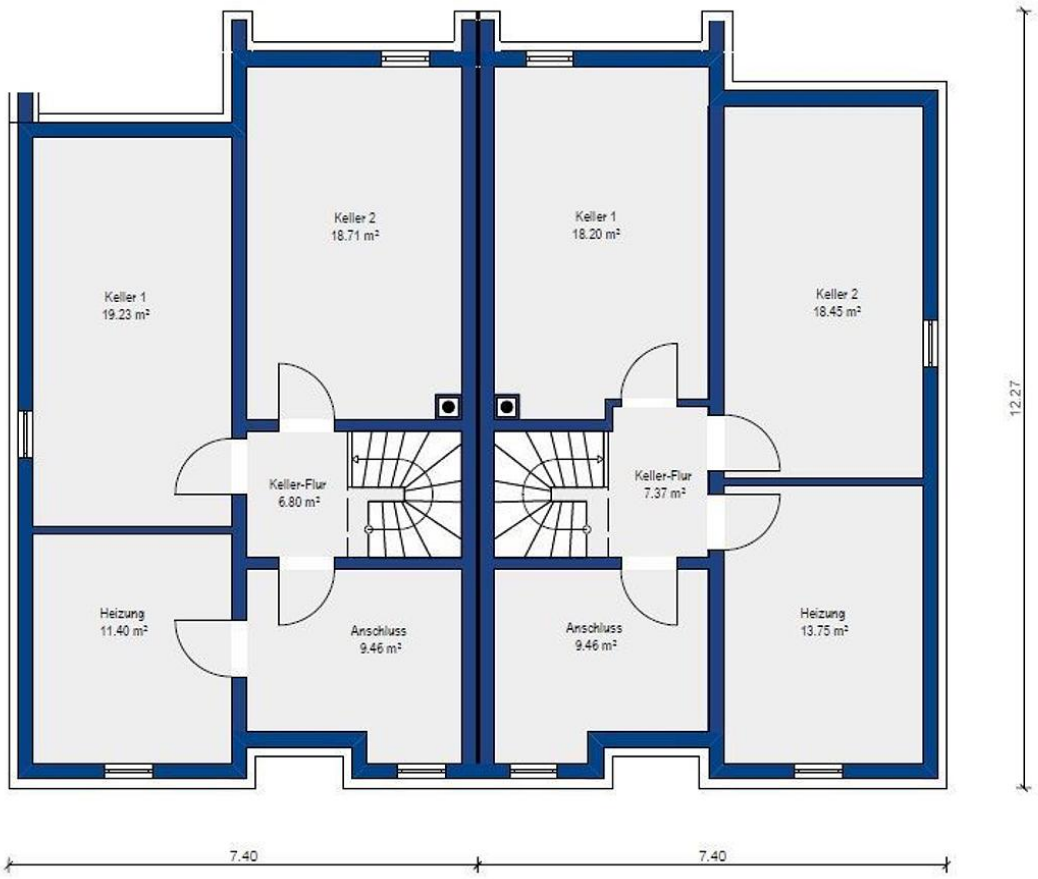
Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

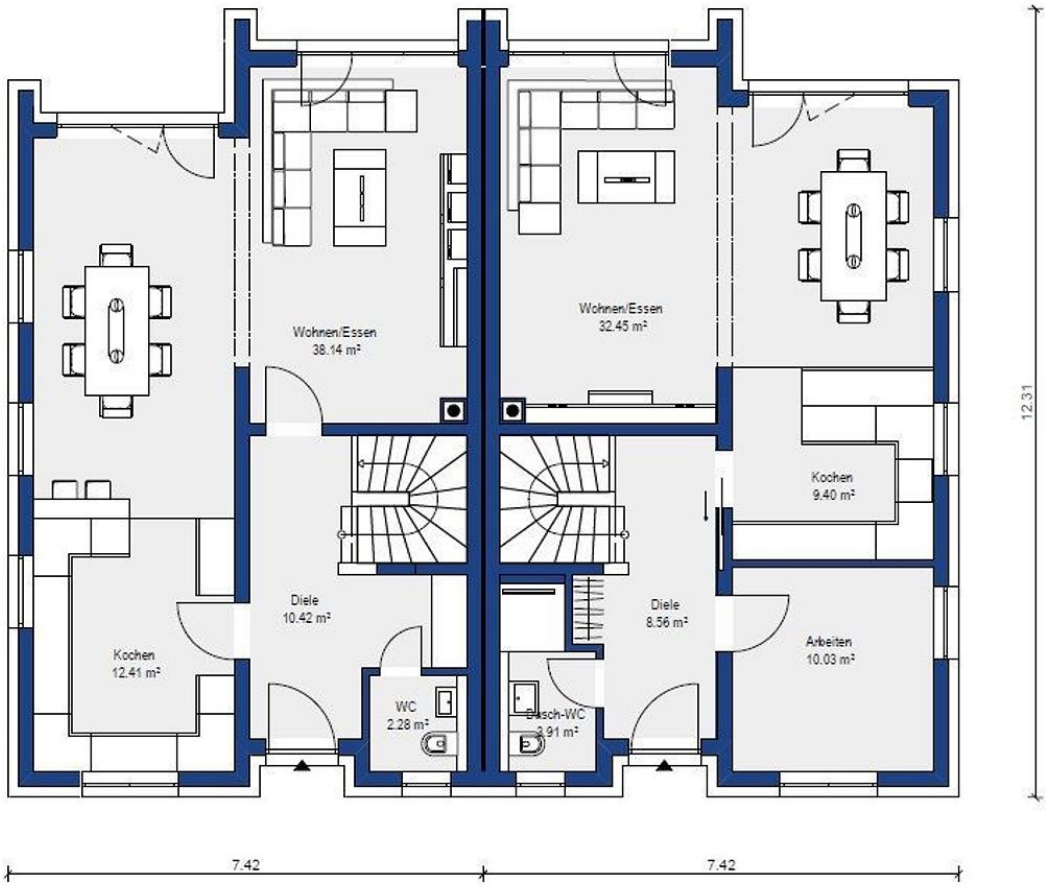
Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie natürlich auch.

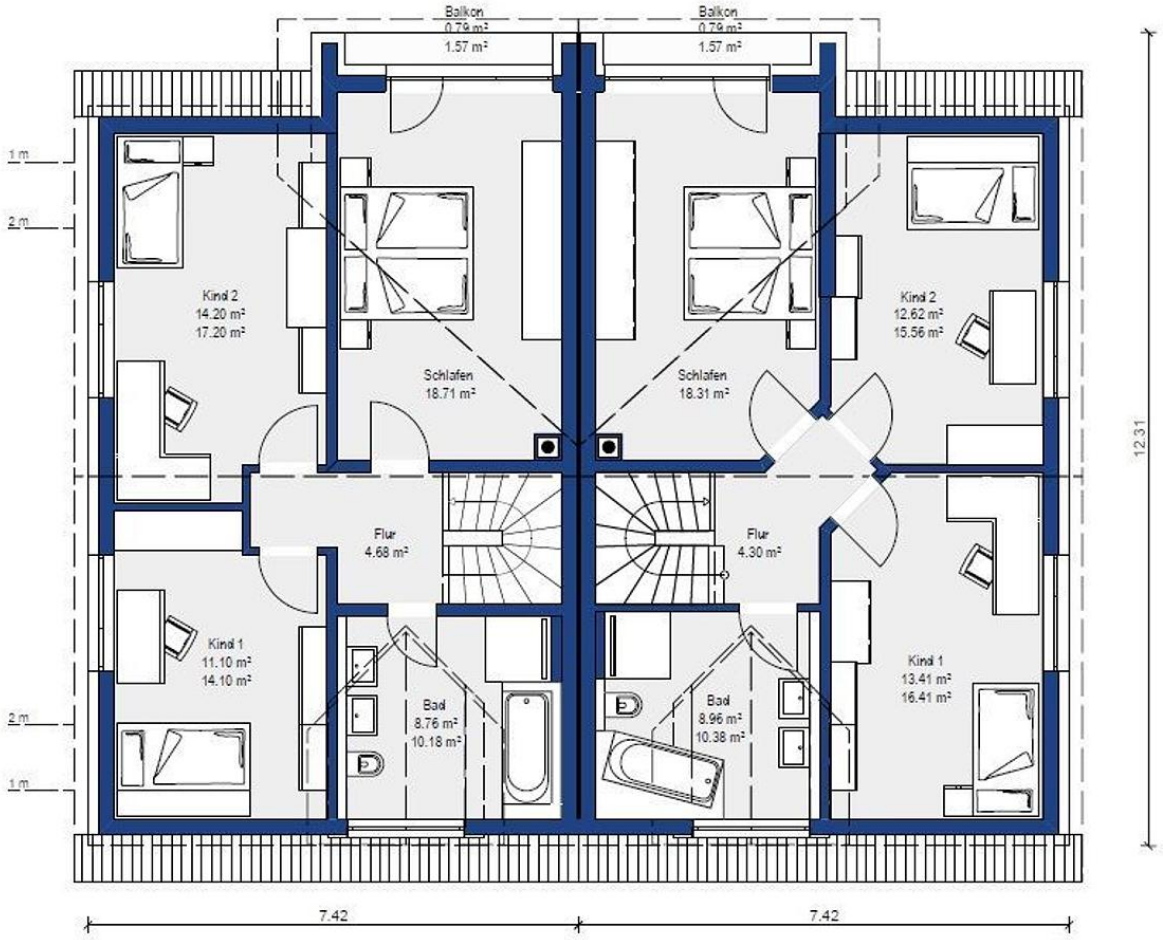
Lage

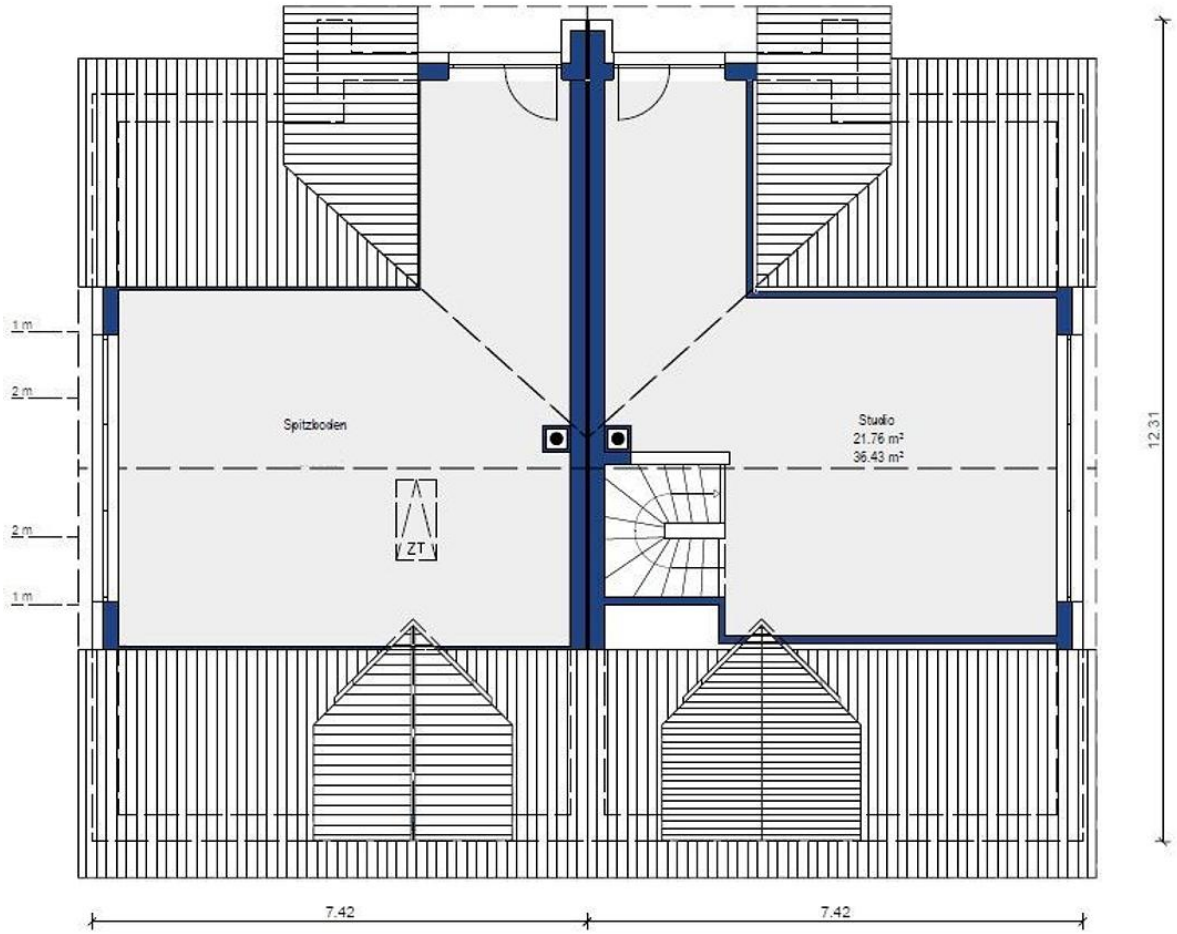
Ruhig in Wernels gelegen - kleines aber feines Baugebiet

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.
OTTMANN IMMOBILIEN
Neubau von modernen und hochwertigen Doppelhäusern mit Burgblick
E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de


Keller 1
19.23 m²
Keller 2
18.71 m²
Keller 1
18.20 m²
Keller 2
18.45 m²
Keller-Flur
6.80 m²
Keller-Flur
7.37 m²
Heizung
11.40 m²
Anschluss
9.46 m²
Anschluss
9.46 m²
Heizung
13.75 m²
12.27
7.40
7.40


Wohnen/Essen
38.14 m²
Wohnen/Essen
32.45 m²
Kochen
9.40 m²
Diele
10.42 m²
Diele
8.56 m²
Kochen
12.41 m²
Arbeiten
10.03 m²
WC
2.28 m²
Dusch-WC
3.91 m²
12.31
7.42
7.42


Balkon
0.79 m²
1.57 m²
Balkon
0.79 m²
1.57 m²
1 m
2 m
Kind 2
14.20 m²
17.20 m²
Schlafen
18.71 m²
Schlafen
18.31 m²
Kind 2
12.62 m²
15.56 m²
12.31
Flur
4.68 m²
Flur
4.30 m²
Kind 1
11.10 m²
14.10 m²
Bad
8.76 m²
10.18 m²
Bad
8.96 m²
10.38 m²
Kind 1
13.41 m²
16.41 m²
2 m
1 m
7.42
7.42


1 m
2 m
2 m
1 m
Spitzboden
ZT
Studio
21.76 m²
36.43 m²
12.31
7.42
7.42

OI
OTTMANN
IMMOBILIEN

OTTMANN
IMMOBILIEN

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

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

30 Jahre NIB · immowelt Platin Partner · Immo Scout24 Premium Partner 2021

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

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

30 JAHRE PARTNER DER 30 Jahre NIB NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

immowelt Platin Partner

immowelt Premium Partner
immowelt.de immonet.de

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet