



## 90482 Nürnberg

# NEUBAU von zwei modernen Einfamilienhäusern direkt in Laufamholz

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

Neubau von modernen Einfamilienhäusern direkt in Nbg. Laufamholz!



**908.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**480 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

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	60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	480 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Dachbodenfläche	40 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	908.000 €
-----------	-----------

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Modernes Wohnen in bester Lage von Nürnberg.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In attraktiver Wohnlage entstehen zwei moderne und hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus, welches zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise in familienfreundlichen Umgebung verbindet.

Die stilvollen Häuser überzeugen durch eine durchdachte Architektur, großzügige Grundrisse und eine hochwertige Massivbauweise. Mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Zimmern sowie einem vollwertigen Keller bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die modernes Wohnen mit viel Freiraum verbinden möchten.

Große Fensterflächen schaffen helle, lichtdurchflutete Räume und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie komfortable Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein modernes Familienbad.

Ein besonderes Highlight ist der voll unterkellerte Wohnraum. Der hochwertige, gedämmte Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum.

Der Spitzboden kann auf Wunsch noch ausgebaut werden.

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.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden – sprechen Sie uns einfach an. Haus zwei mit 488m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zu einem Preis von 916.500,- Euro.

### 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
- das wirtschaftliche Heizsystem kann durch eine Solaranlage sinnvoll unterstützt werden
- Energieausweis
- Energieeffizienz 55 mit Luft-Wasserwärmepumpe und Fußbodenheizung.
- 5 Jahre Gewährleistung

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

zzgl. Baunebenkosten ab 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

Laufamholz liegt am östlichen Stadtrand von Nürnberg und grenzt direkt an die Nachbarstadt Laufamholz/Schwaig sowie den Lorenzer Reichswald. Der Stadtteil gehört zu den absoluten Premium-Wohnlagen Nürnbergs.

Charakteristisch ist die perfekte Symbiose aus städtischer Nähe und idyllischer Natur: Im Norden wird der Stadtteil durch die malerischen Pegnitzauen begrenzt, im Süden und Osten schließt sich das zusammenhängende Waldgebiet des Reichswaldes an. Die Bebauung ist geprägt von gehobenen Einfamilienhäusern, gepflegten Doppelhaushälften, Villenstrukturen und kleineren, modernen Mehrfamilienhäusern.

Laufamholz bietet eine hervorragend ausgeprägte, autarke Infrastruktur. Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich direkt im Stadtteil erledigen.

Einkaufen: Supermärkte (u.a. Edeka, Norm), Bäckereien, Metzgereien sowie kleinere Fachgeschäfte befinden sich meist entlang der Hauptverkehrsachse (Laufamholzer Straße).

Medizinische Versorgung: Mehrere Haus- und Fachärzte sowie Apotheken sind direkt vor Ort ansässig.

Bildung & Betreuung: Der Stadtteil ist extrem familienfreundlich. Es gibt mehrere Kindertagesstätten sowie die renommierte Grundschule Laufamholz. Weiterführende Schulen befinden sich in den direkt angrenzenden Stadtteilen (z. B. Mögeldorf) oder im nahen Schwaig und sind mit dem Fahrrad oder ÖPNV schnell erreicht.



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

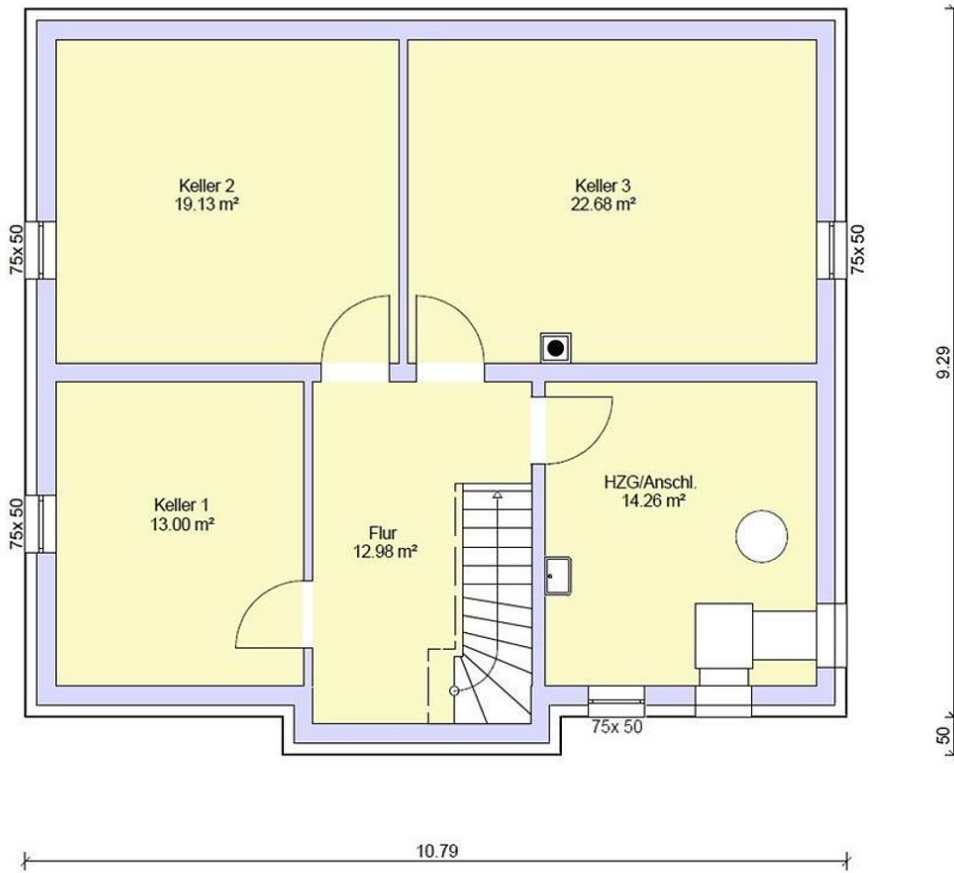
**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

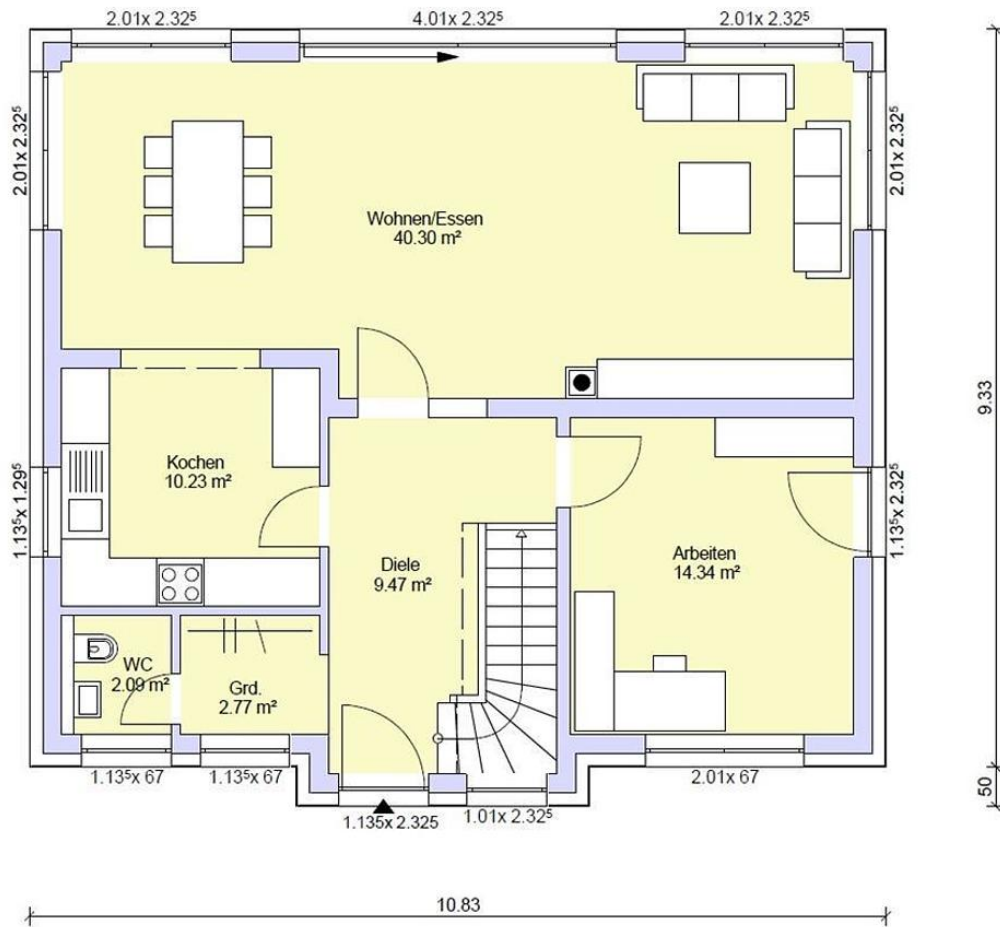
Neubau von modernen Einfamilienhäusern direkt in Nbg. Laufamholz!

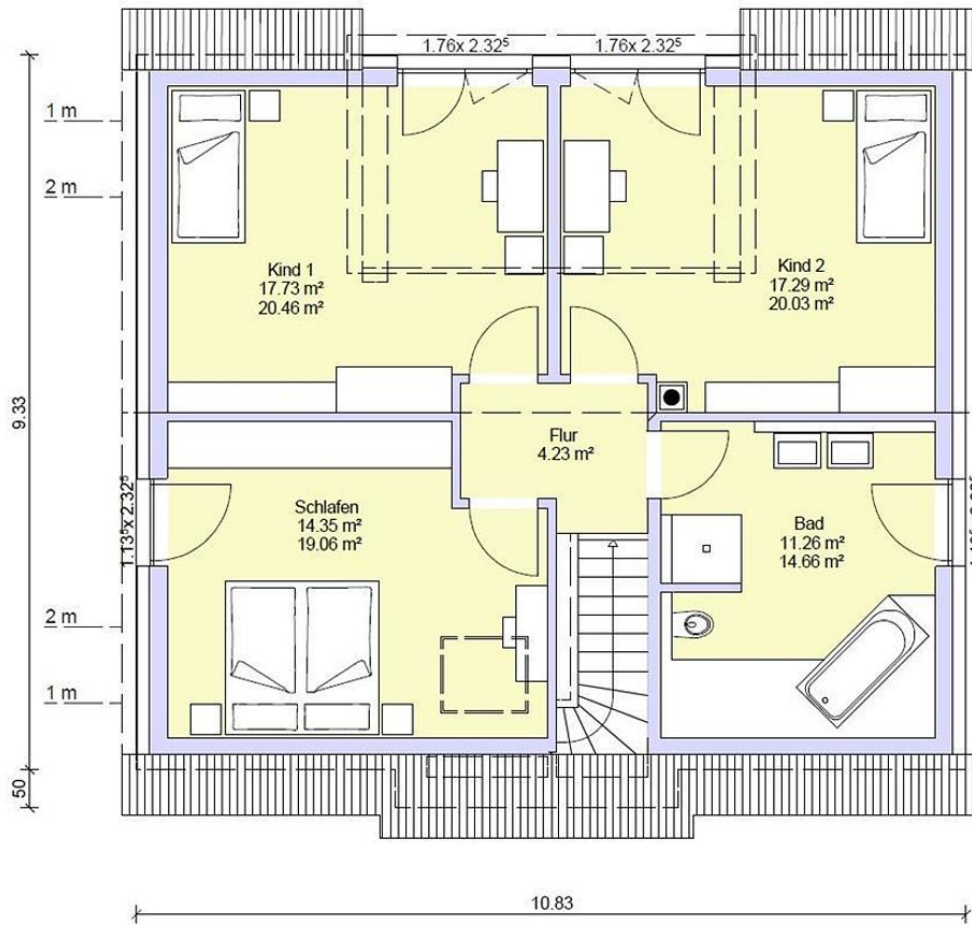


E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)











Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien. **OI OTTMANN IMMOBILIEN**



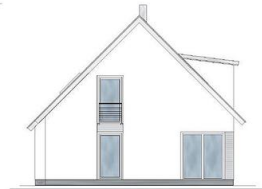
Terrassensicht



Seitenansicht

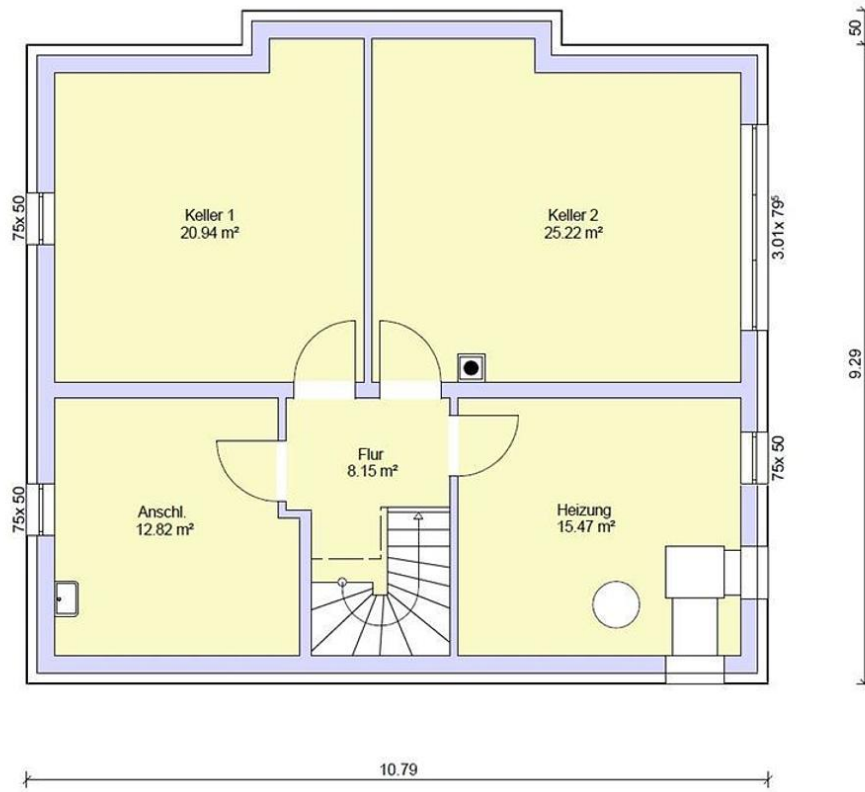


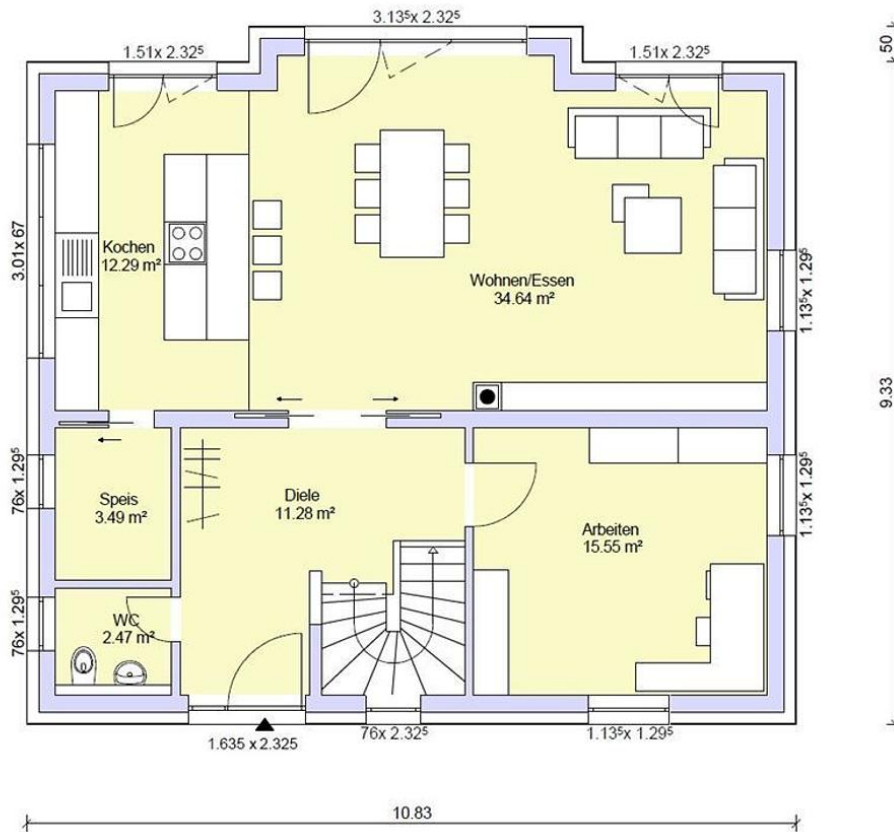
Eingangsansicht

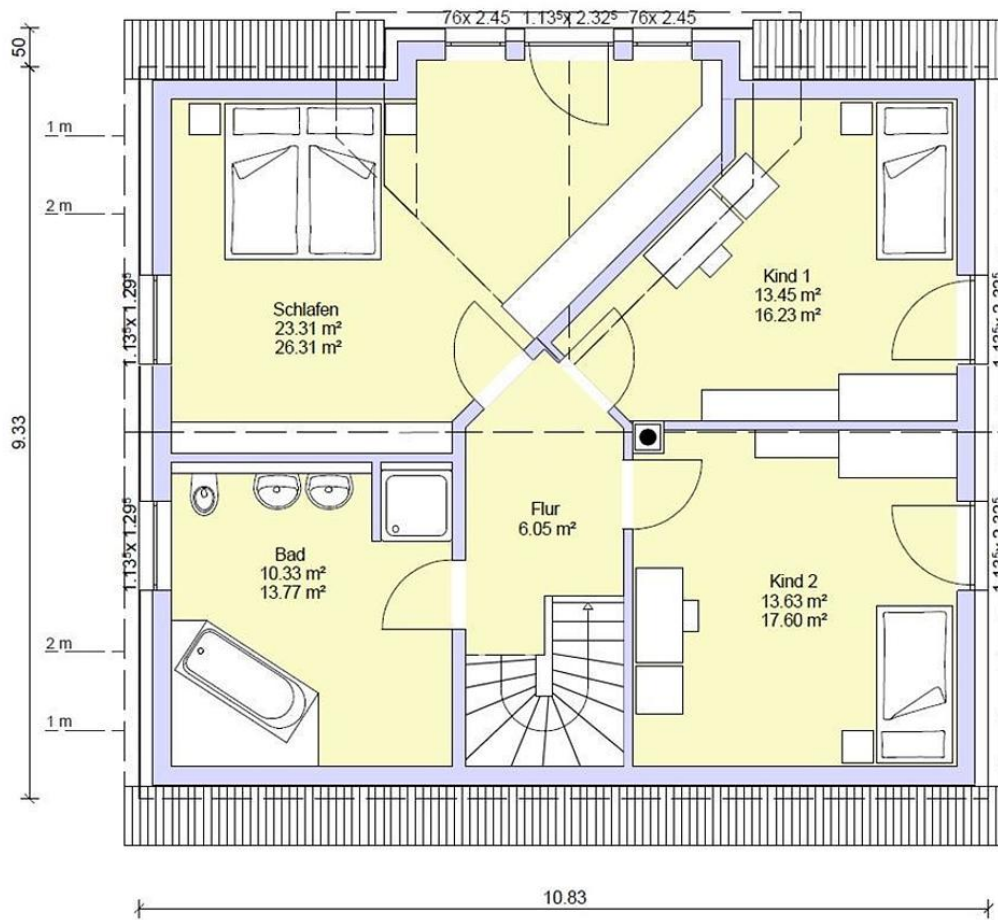


Seitenansicht











Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien. **OI OTTMANN IMMOBILIEN**



Terrassenansicht



Seitenansicht



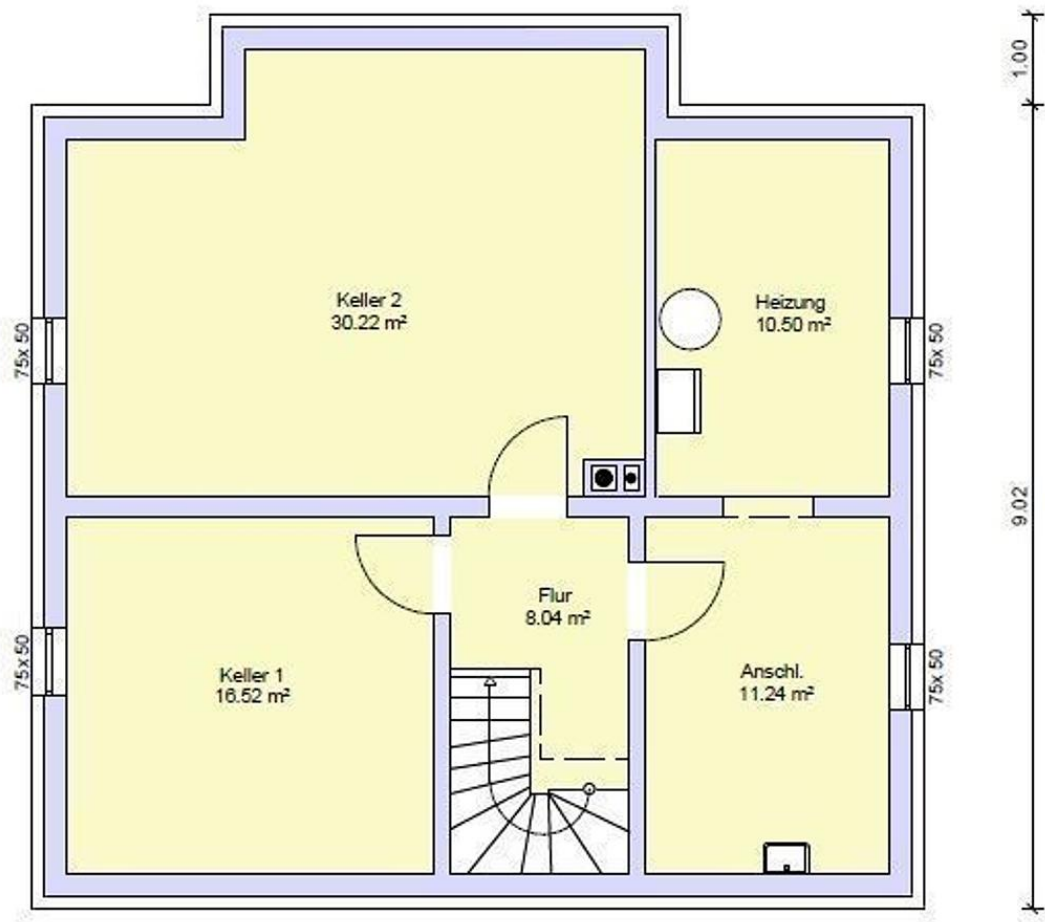
Eingangsansicht

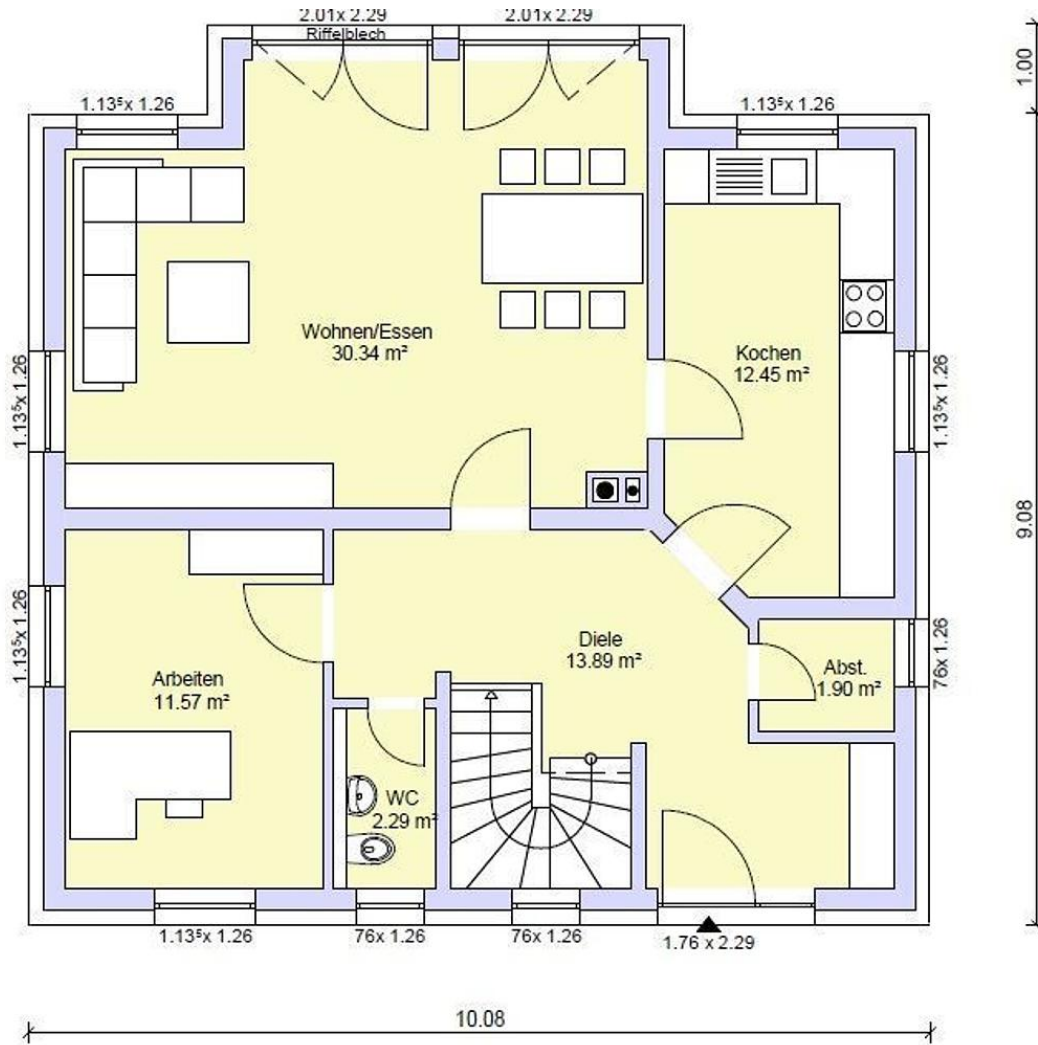


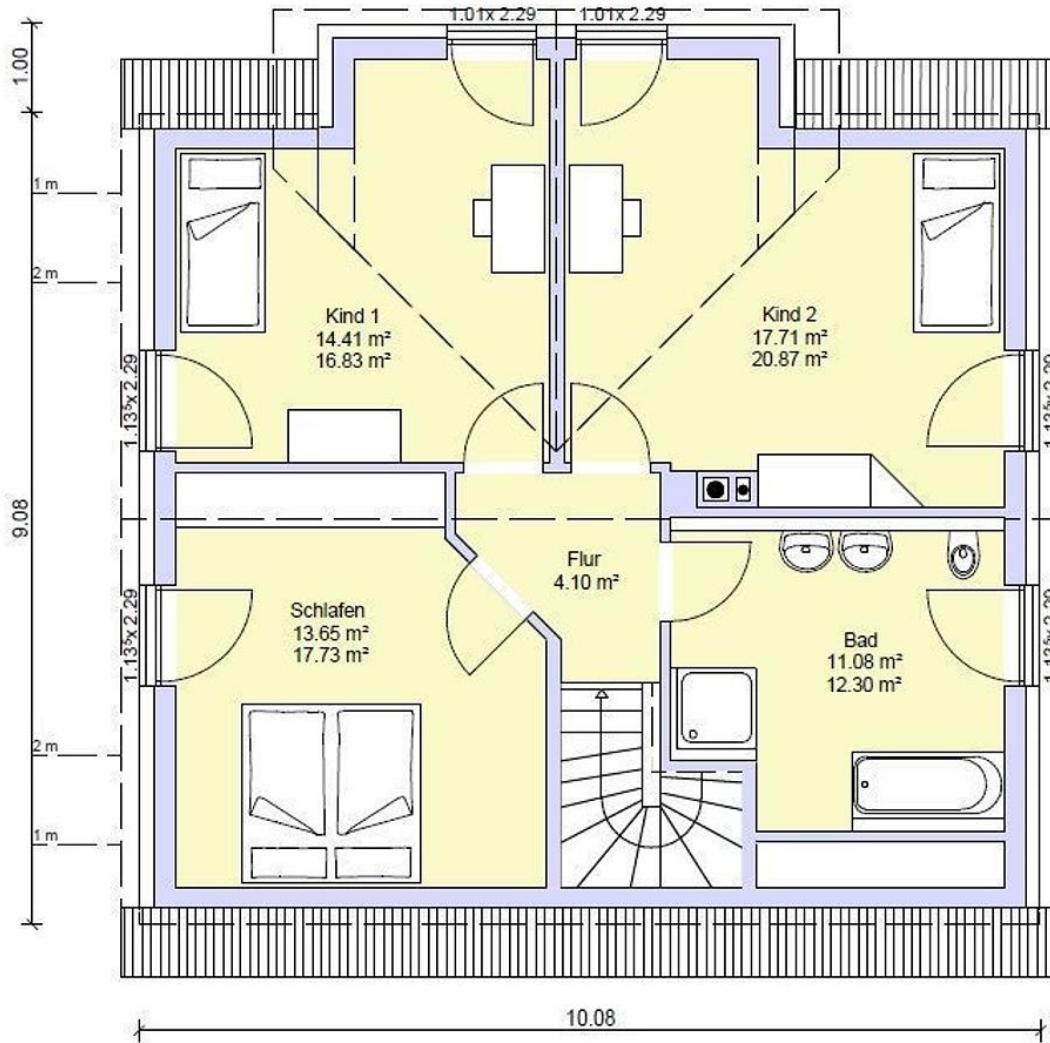
Seitenansicht













**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen 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.

