



## 90552 Röthenbach a d Pegnitz

# Neubau eines modernen Einfamilienhauses in Haimendorf

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses in Haimendorf

**567.000 €**

Kaufpreis

**125 m²**

Wohnfläche

**356 m²**

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	125 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	356 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	567.000 €
-----------	-----------

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

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

### unterkellert

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



## Beschreibung

### Neubau von zwei Einfamilienhäusern

In attraktiver und ruhiger Lage unterhalb des Moritzbergs entstehen zwei moderne Neubau-Einfamilienhäuser, die zeitgemäße Architektur mit hoher Wohnqualität verbinden. Die Häuser überzeugen durch klare Linien, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Bauausführung. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Neubau bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt schätzen.

Ihr Haus wird individuell nach Ihren Wünschen geplant und angepasst.  
Der Haustyp kann auf Wunsch natürlich auch noch verändert werden - zwei 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:  
Haus 1 mit 356 m<sup>2</sup> zum Preis von 567.000,-€  
Haus 2 mit 590 m<sup>2</sup> zum Preis von 662.000,- €

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. 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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am Moritzberg. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, viel Grün und einem hohen Erholungswert. Spazier- und Wanderwege liegen in unmittelbarer Nähe und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Regionen.



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

**OI OTTMANN  
IMMOBILIEN**

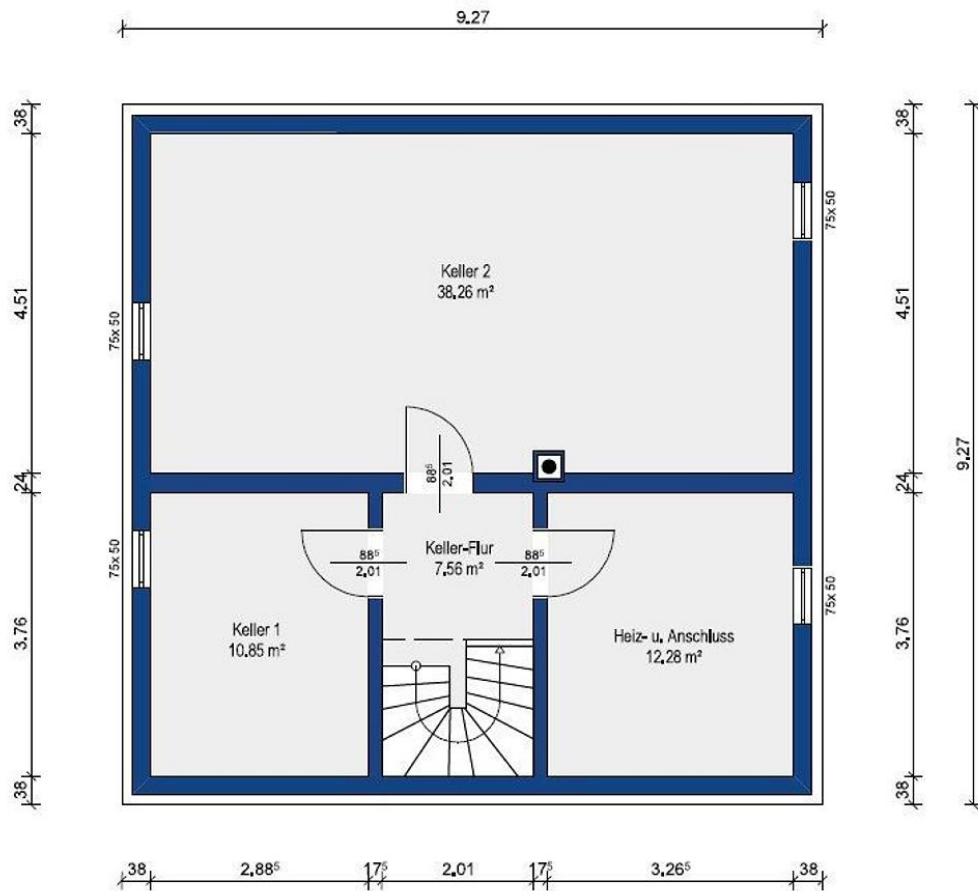
NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses in Haimendorf

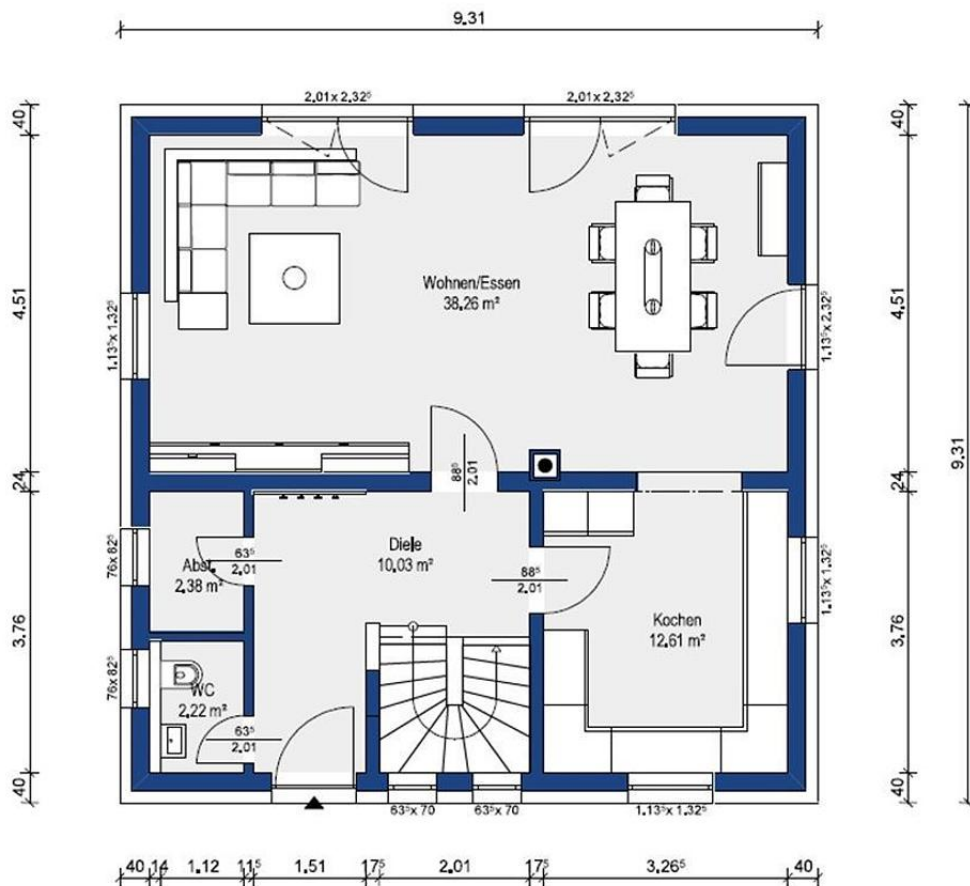


E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

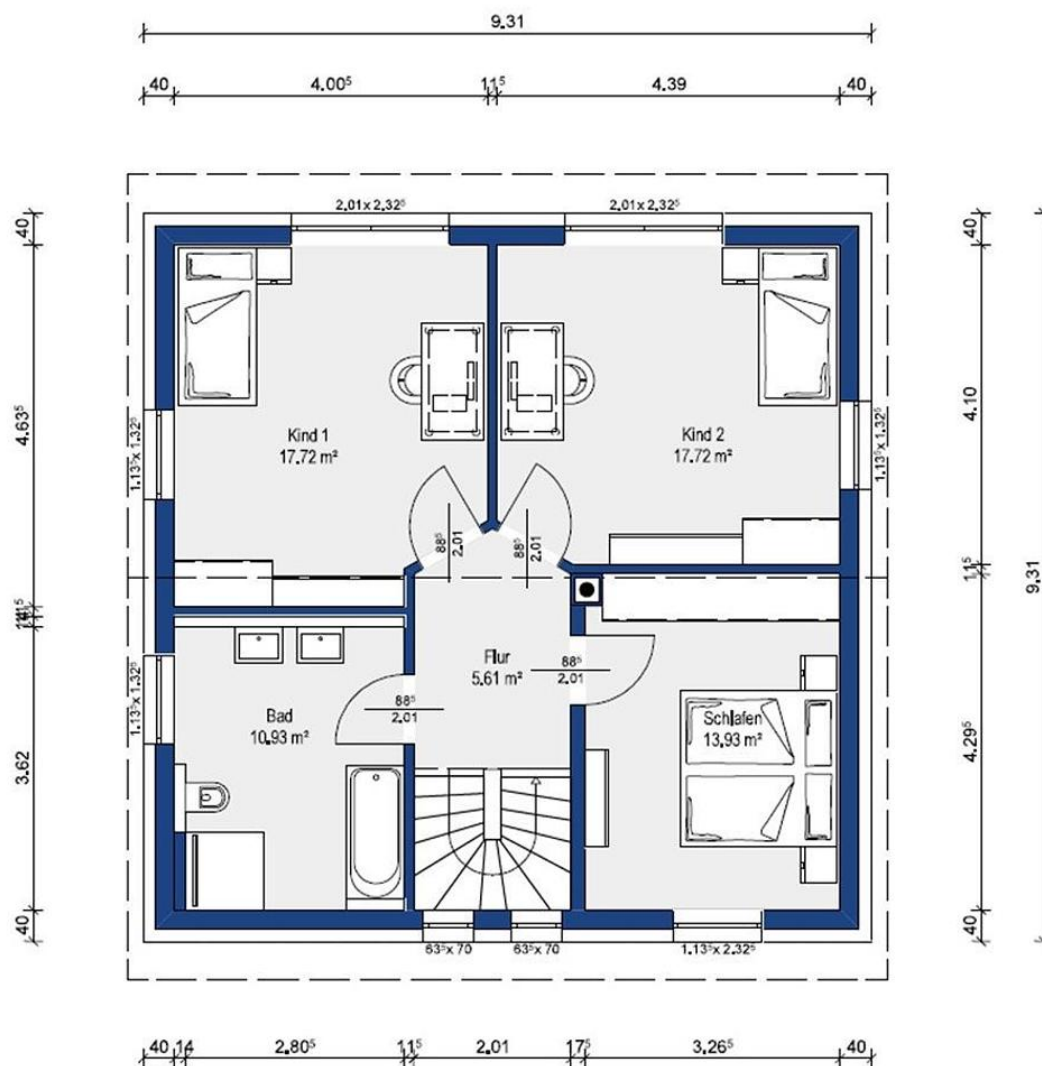




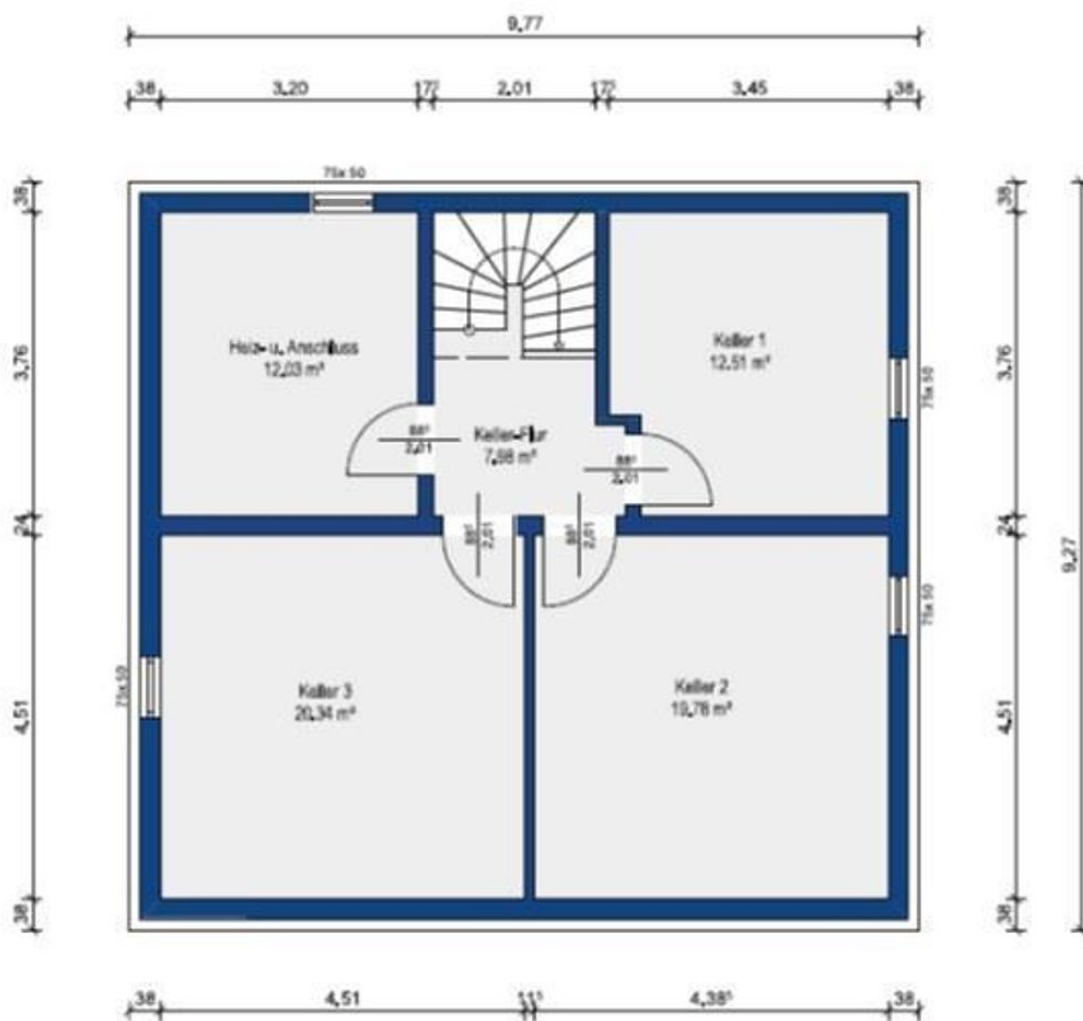


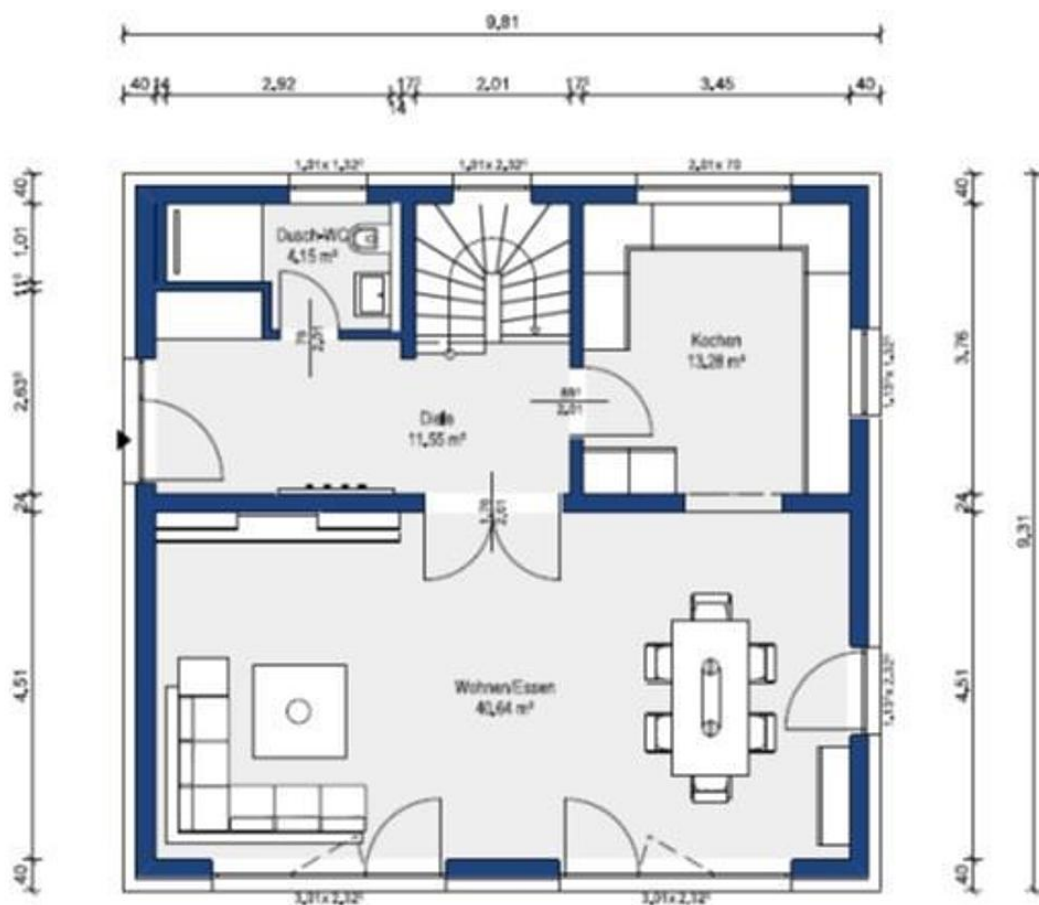


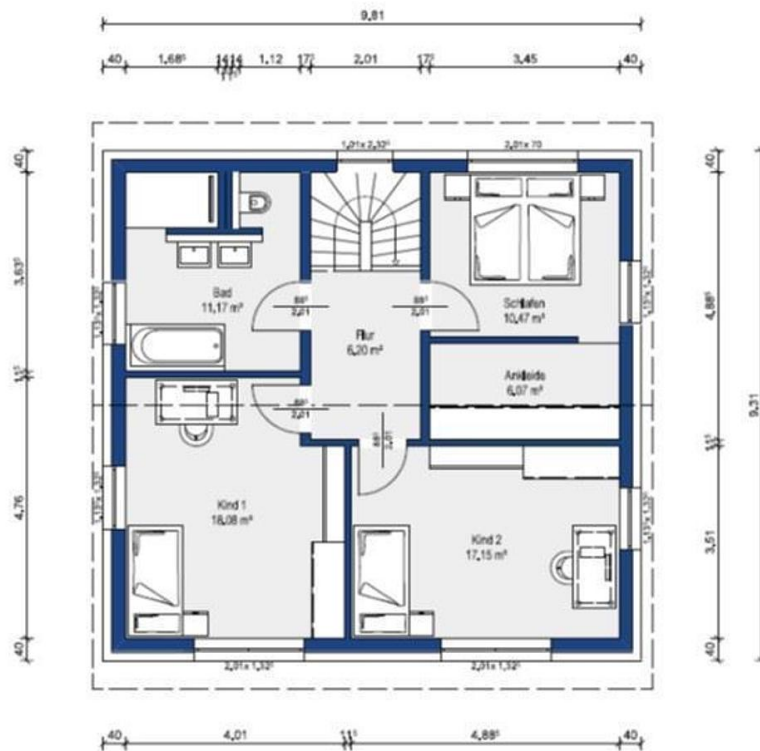












**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



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

