90562 Heroldsberg

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses in Heroldsberg



1.170.000 €
Kaufpreis

160 m²
Wohnfläche

864 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	864 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.170.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2027

Zustand

Baujahr	2027
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung

Modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung.
Traumhaft gelegen direkt in Heroldsberg.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In attraktiver Wohnlage entsteht ein modernes 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 160 m² Wohnfläche, bis zu 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.

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.
Auf Wunsch können wir die Häuser auch ohne Keller errichten - Ersparnis ca. 40.000,- Euro.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden - sprechen Sie uns einfach an.

Leistungen
- 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
- das wirtschaftliche Heizsystem kann durch eine Solaranlage sinnvoll unterstützt werden
- Energieausweis
- Energieeffiezienz 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

Idyllisches Wohnen vor den Toren der Metropole – Der beliebte Markt Heroldsberg liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt und gilt als eine der begehrtesten Wohnadressen im nordöstlichen Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth. Umgeben von den weitläufigen Ausläufern des Sebalder Reichswaldes verbindet die Gemeinde ein naturnahes, grünes Umfeld mit exzellenter urbaner Anbindung.Hervorragende Verkehrsanbindung Individualverkehr: Über die direkt angebundene Bundesstraße B 2 erreicht man das Nürnberger Stadtgebiet in nur wenigen Autominuten. Die Autobahn A 3 (Anschlussstelle Nürnberg-Nord) ist lediglich ca. 5 km entfernt und garantiert eine schnelle Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz sowie den Flughafen Nürnberg. Öffentlicher Nahverkehr (VGN): Mit der Gräfenbergbahn (RB 21) verfügt Heroldsberg über eine optimale Schienenanbindung an den Nürnberger Nordostbahnhof (mit U-Bahn-Anschluss Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof). Zudem verbinden regionale Buslinien den Ort direkt mit der Universitätsstadt Erlangen.

Heroldsberg bietet eine erstklassige Infrastruktur für Familien, Pendler und Senioren.

Einkauf & Versorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Fachärzte, Apotheken sowie eine vielseitige Gastronomie befinden sich direkt vor Ort.Bildung & Betreuung: Kindertagesstätten, Kindergärten und eine Grundschule stehen zur Verfügung. Weiterführende Schulen (Gymnasien, Realschulen) in Nürnberg und Erlangen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen.
Arbeit & Wirtschaft: Neben der Nähe zu den Großkonzernen in Nürnberg und Erlangen punktet Heroldsberg selbst als starker Wirtschaftsstandort mit renommierten Ansiedlungen (u. a. Schwan-STABILO).
Freizeit & Erholung
Die direkte Nachbarschaft zum Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden und Radtouren ein. Das örtliche Freibad ("Schlossbad"), zahlreiche Sportvereine sowie der historische Ortskern mit seinen prägenden Schlössern verleihen Heroldsberg seinen ganz besonderen, repräsentativen Charme.

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses auf einem großzügigen Grundstück





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



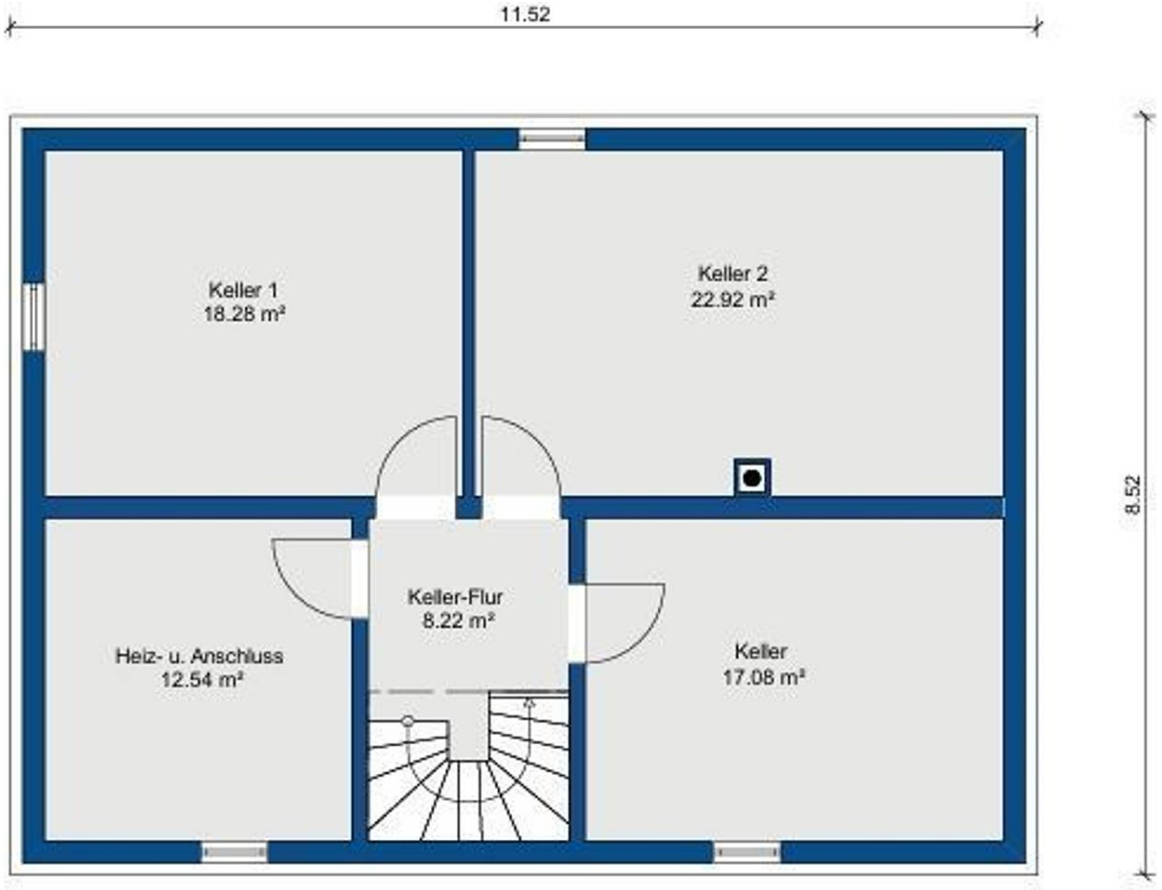


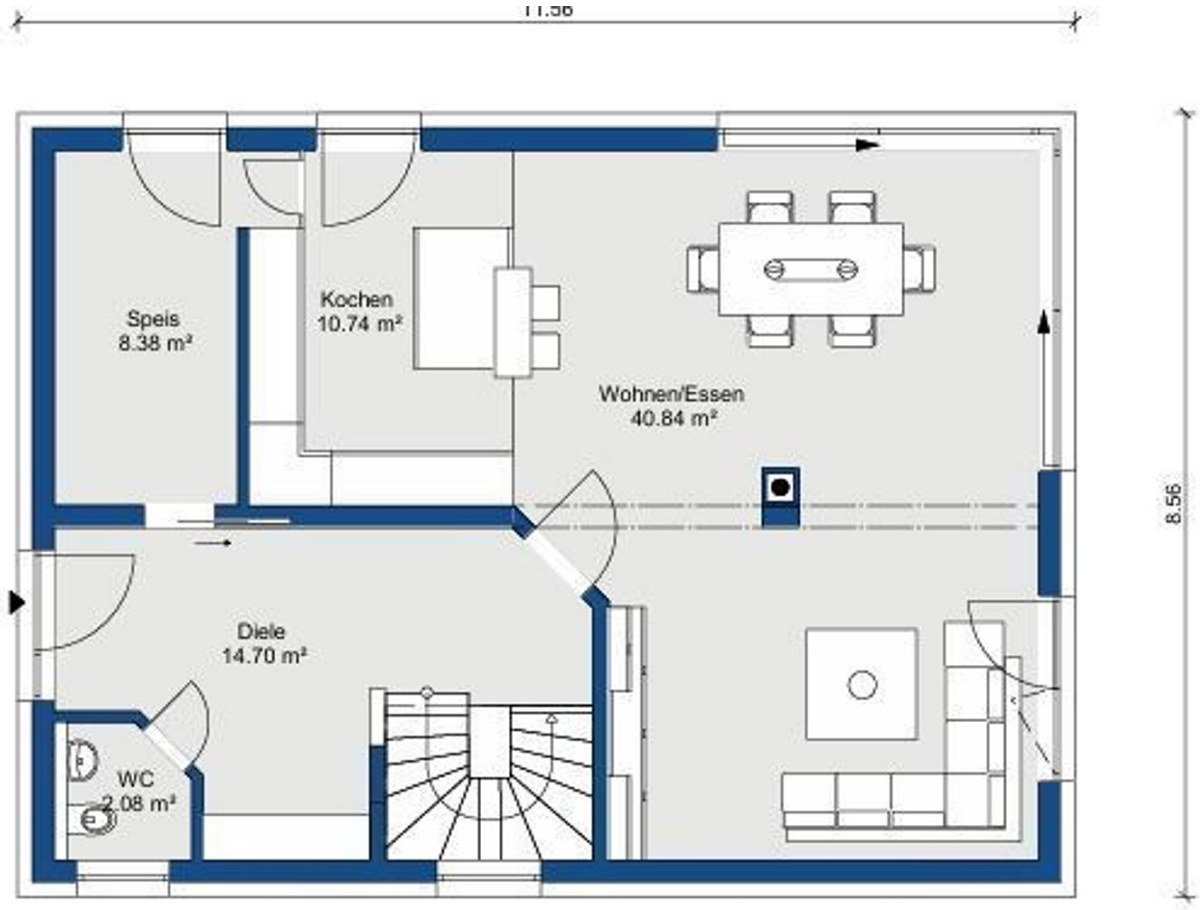


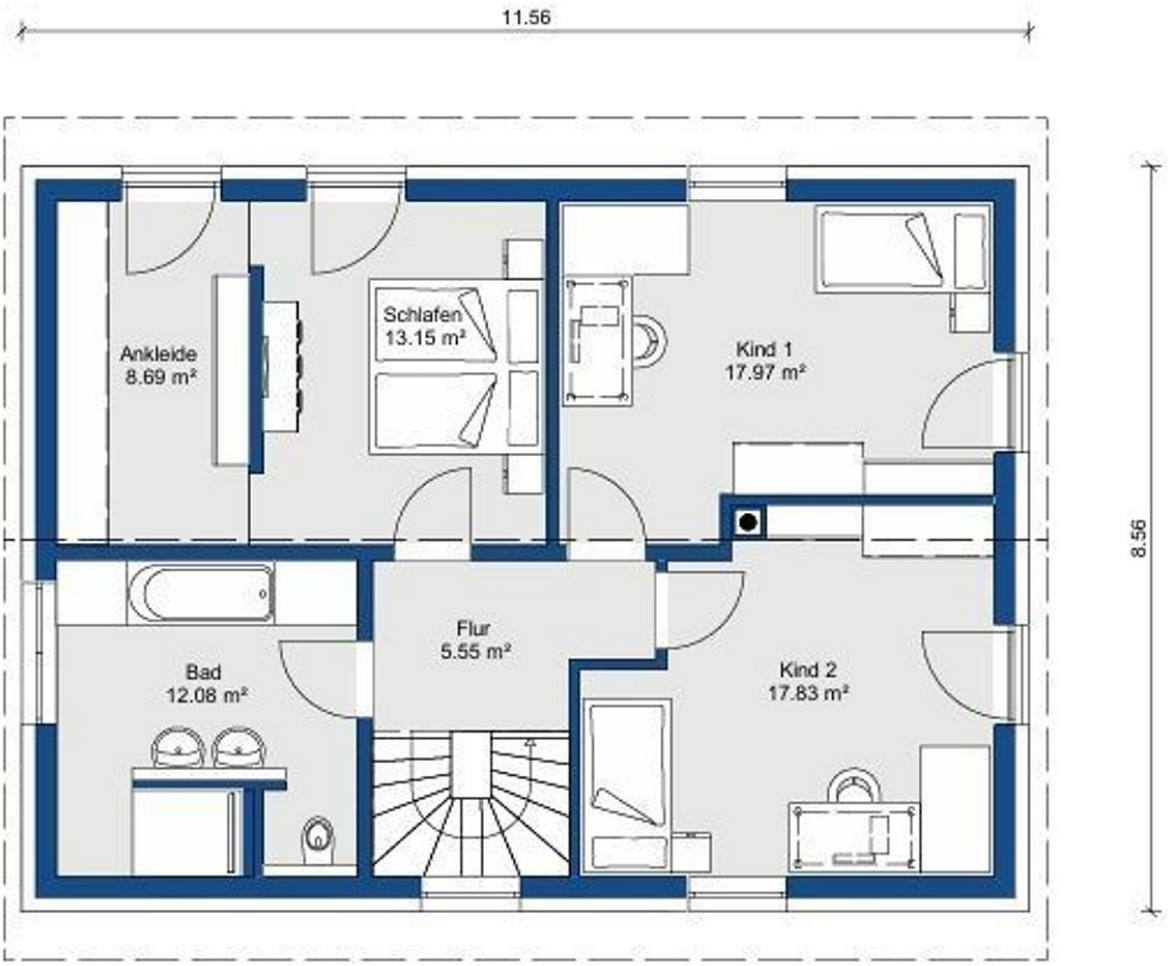




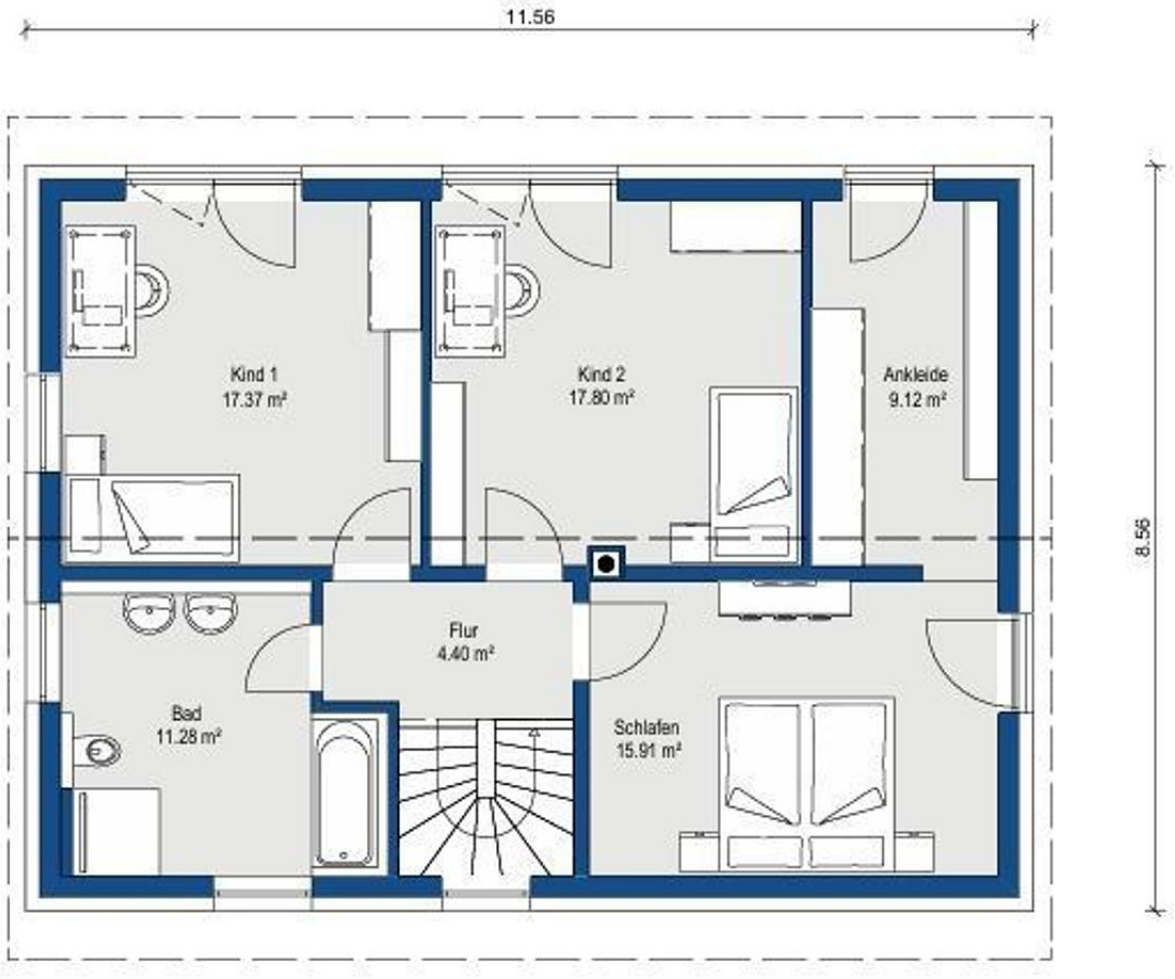



11.52
Keller 1
18.28 m²
Keller 2
22.92 m²
Keller-Flur
8.22 m²
Heiz- u. Anschluss
12.54 m²
Keller
17.08 m²
8.52


11.56
Speis
8.38 m²
Kochen
10.74 m²
Wohnen/Essen
40.84 m²
Diele
14.70 m²
WC
2.08 m²
8.56


11.56
Ankleide
8.69 m²
Schlafen
13.15 m²
Kind 1
17.97 m²
Flur
5.55 m²
Bad
12.08 m²
Kind 2
17.83 m²
8.56


11.56
Kochen
11.41 m²
Wohnen/Essen
34.09 m²
8.56
Abst.
2.66 m²
Diele
10.46 m²
Arbeiten
14.73 m²
WC
2.28 m²


11.56
8.56
Kind 1
17.37 m²
Kind 2
17.80 m²
Ankleide
9.12 m²
Flur
4.40 m²
Bad
11.28 m²
Schlafen
15.91 m²

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



immo welt Platin Partner

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet

- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung

30 JAHRE PARTNER DER NIB 30 Jahre NIB NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

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

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

35 JAHRE PARTNER DER NIB 35 Jahre NIB NÜRNBERGER IMMOBILIENBÖRSE

immo welt Platin Partner

immowelt Premium Partner
immowelt.de immonet.de

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet