



91227 Leinburg

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses in familienfreundlicher Umgebung

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Neubau eines modernen und hochwertigen Einfamilienhauses in familienfreundlicher Umgebung



697.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

634 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

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

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 140 m ² |
| Nutzfläche | 60 m ² |
| Grundstücksfläche | 634 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |

Preise & Kosten

| | |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 697.000 € |
|-----------|-----------|

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2025 |
|----------------|------|

Zustand

| | |
|------------------|-----------|
| Baujahr | 2025 |
| alter.alter_attr | Neubau |
| Zustand | Erstbezug |



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 eines modernen Einfamilienhauses - unterschiedliche Hausvarianten stehen Ihnen zur Verfügung.

Hausvariante mit 2 Vollgeschossen inkl. Keller: 707.000,- Euro

Hausvariante 2 E+D inkl. Keller: 697.000,- Euro

Hausvariante 3 mit 2 Vollgeschossen inkl. Keller 720.000,- Euro

Wir können Ihnen zahlreiche Referenzobjekte direkt in der unmittelbaren Umgebung 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.

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 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

Direkt und familienfreundlich in Leinburg gelgen.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

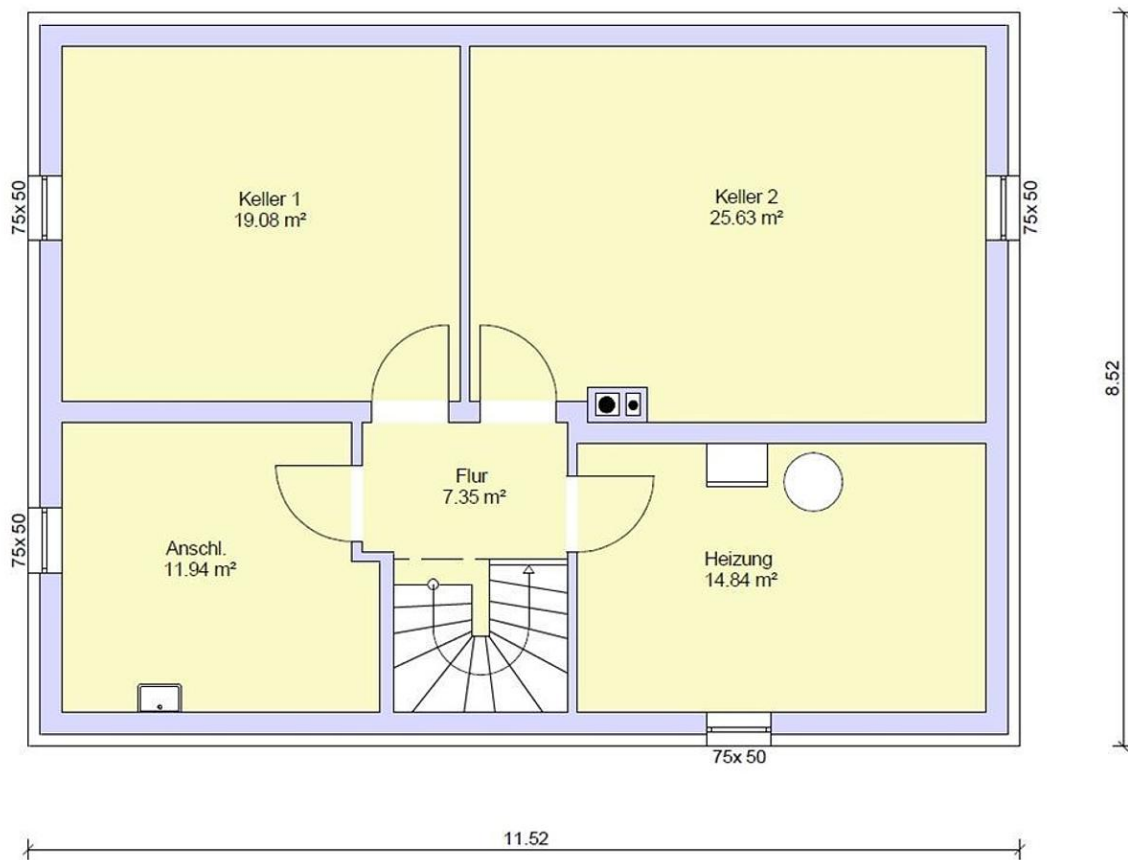
**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

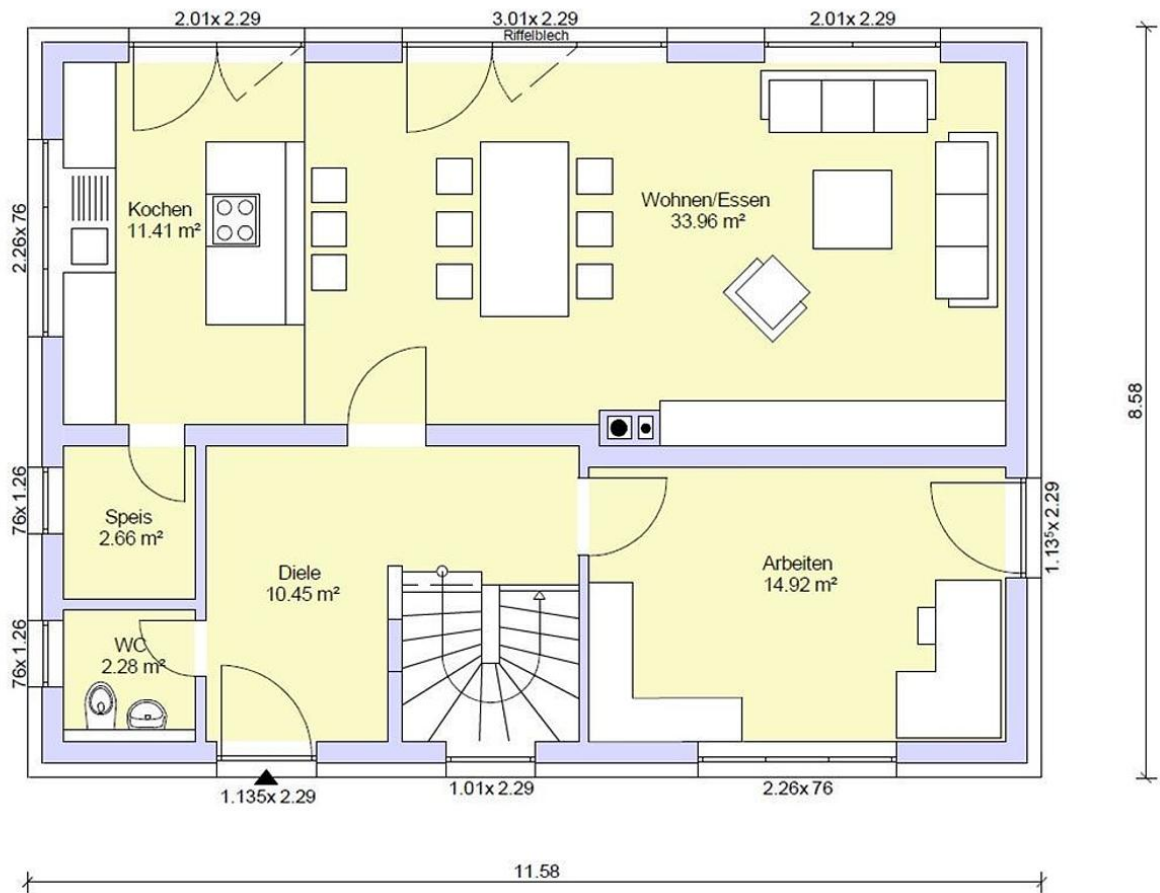
Neubau eines modernen und hochwertigen Einfamilienhauses in familienfreundlicher Umgebung

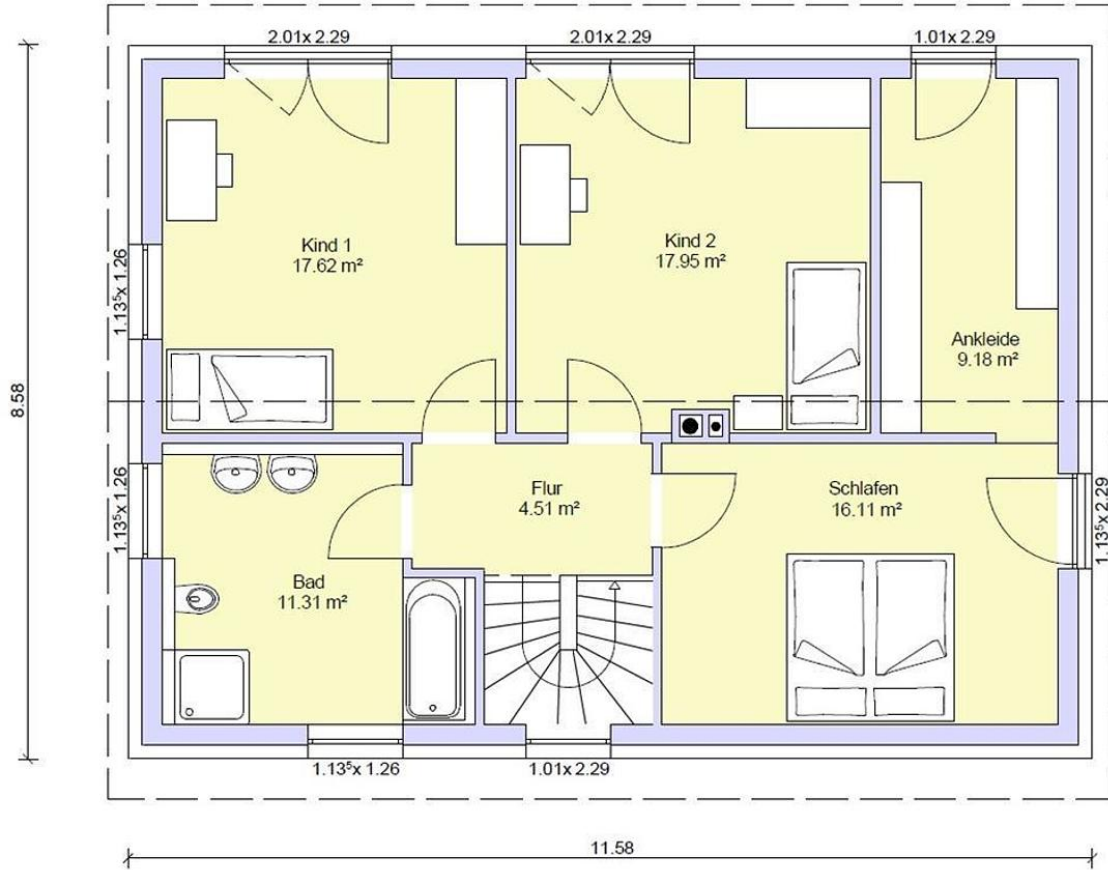


E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

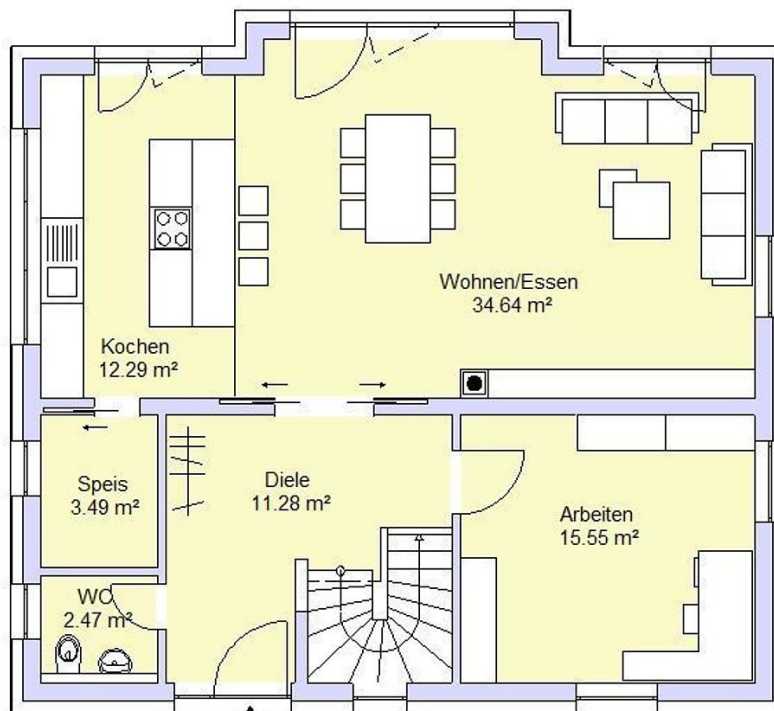
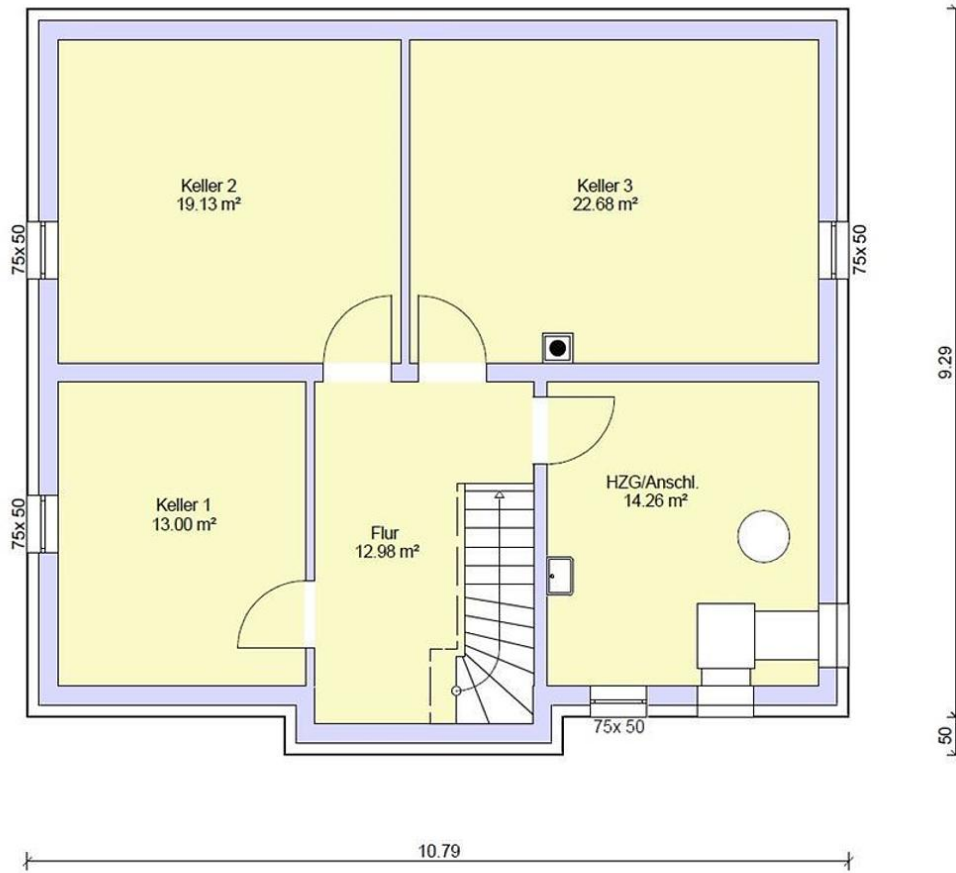


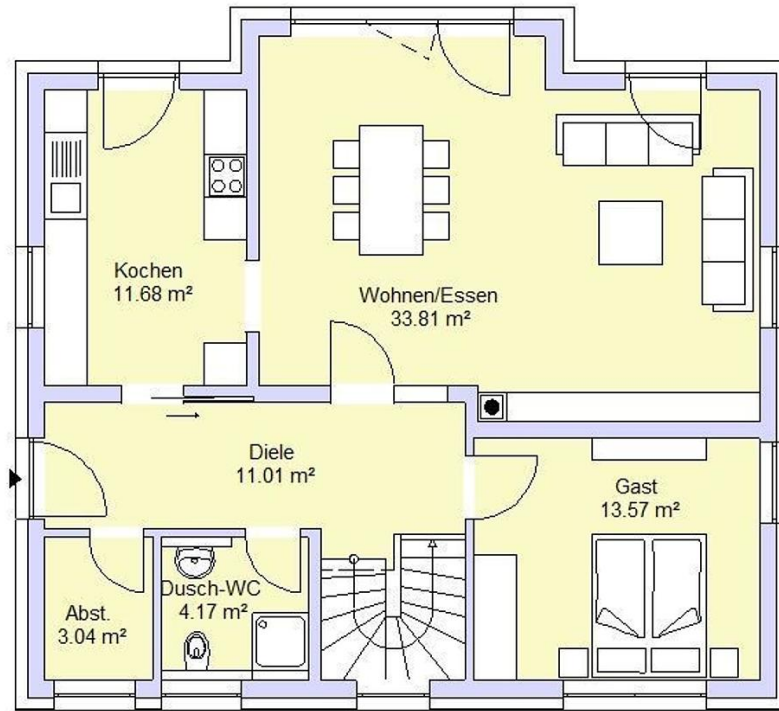


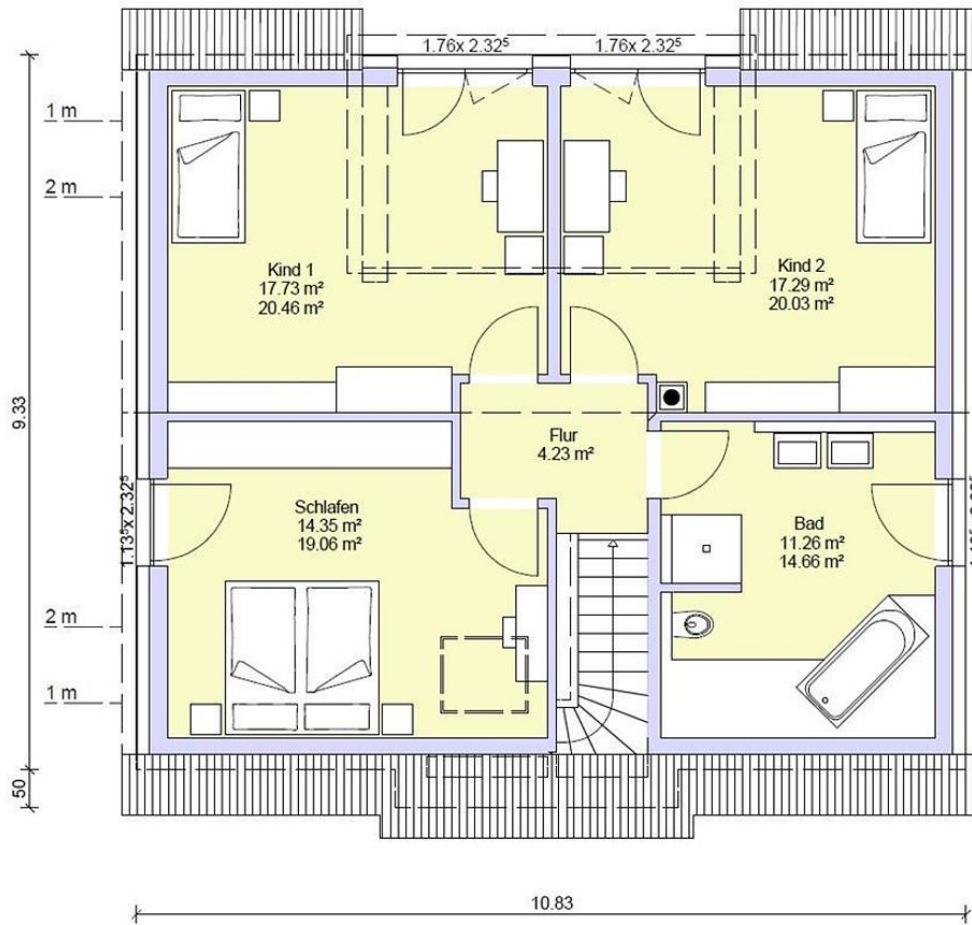




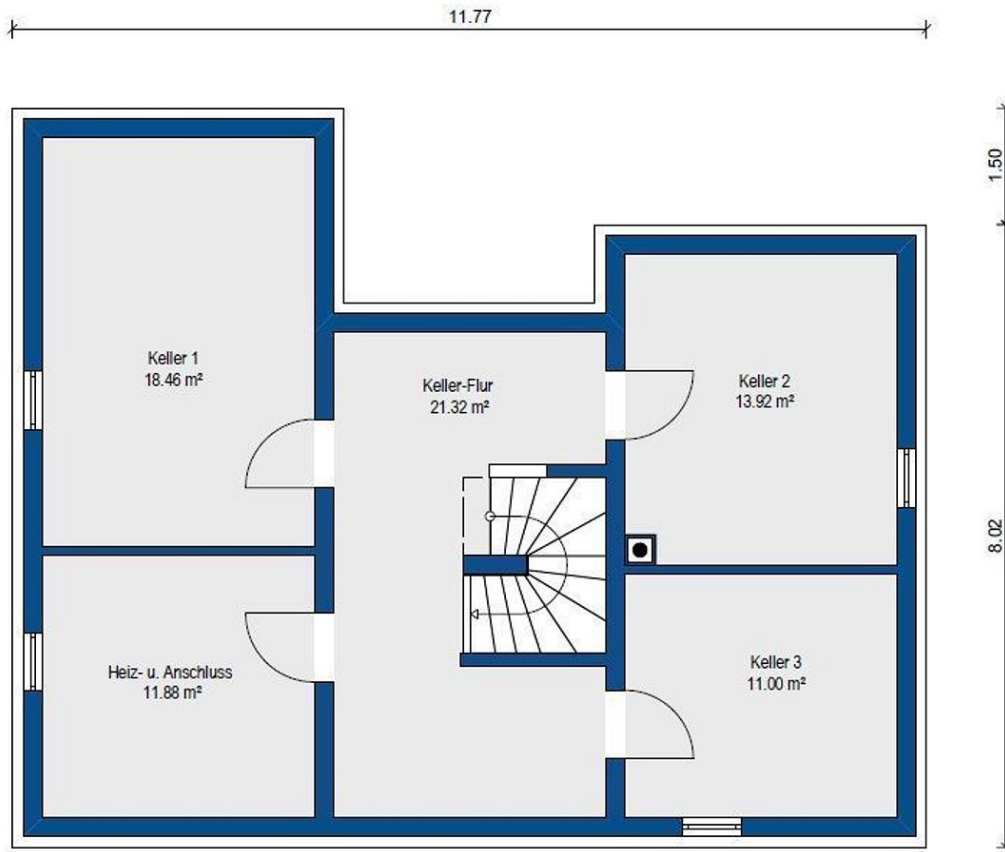


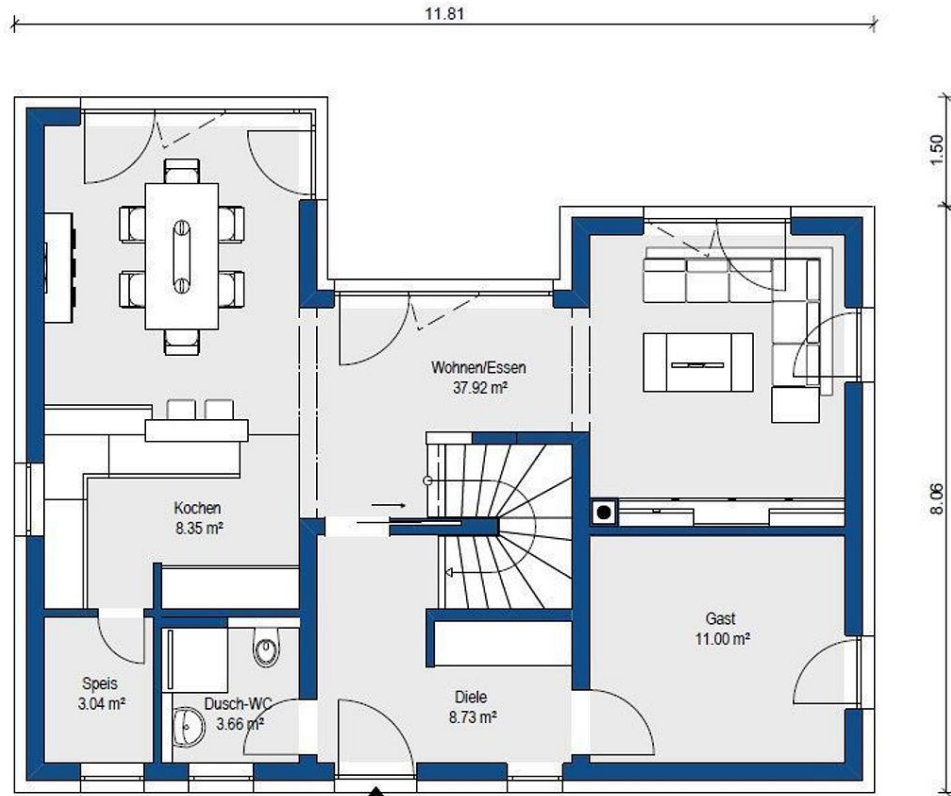


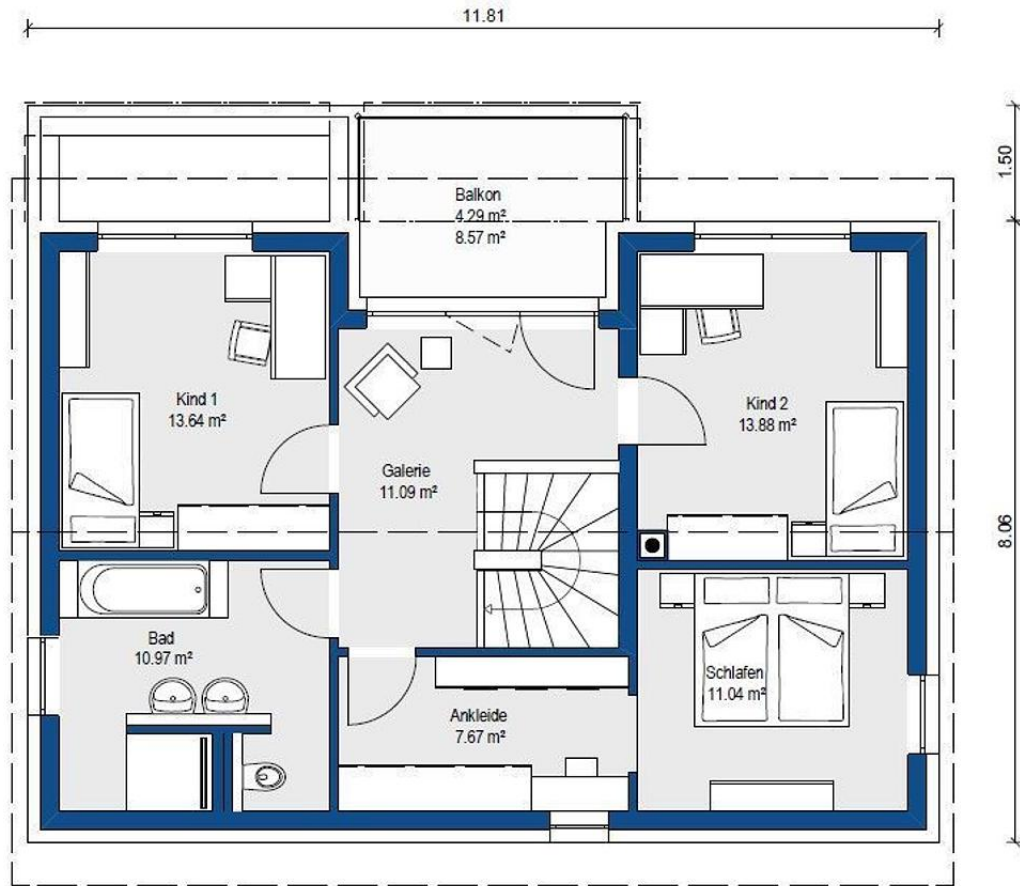














Telefon: 09187 902959

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 · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

