



91126 Schwabach

Neubau einer modernen Wohnanlage

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Neubau einer modernen Wohnanlage



410.500 €

Kaufpreis

82,1 m²

Wohnfläche

82,1 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,1 m ²
Gesamtfläche	82,1 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	410.500 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5 %

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	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

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

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---



Beschreibung

Neubau einer modernen Wohnanlage in wundervoller und entspannter Umgebung.

Alle Wohnungen besitzen perfekt nach Süden bzw. Südosten ausgerichtete Terrassen, Balkone oder Dachgärten.

Großzügige, bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Räume und verschaffen herrliche Ausblicke.

- Stadt- und naturnahe, ruhige Lage
- Attraktive, moderne Architektur
- Massives Mauerwerk, solide, wohngesund und wertbeständig
- Komplett-Ausbau in individueller Ausstattung: bezugsfertig!
- Inklusive Wand- und Bodenbeläge
- Verschiedene Parkettvarianten
- Elektrische Rollläden
- Inklusive sämtlicher Malerarbeiten
- Einbau bewährter Markenprodukte durch ortsansässige Handwerker
- Energieeffiziente Wärmepumpe / Fußbodenheizung - KfW 55
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Untergeschoss mit privaten Kellerabteilen
- Tiefgarage mit privaten Stellplätzen
- Direkte Aufzugfahrt in alle Wohnetagen der Häuser 1 und 2
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 22.500,- Euro

Eine persönliche Anpassung der Grundrisse ist gerne nach Absprache möglich.

Aktuell sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss und im Dachgeschoss noch Wohnungen verfügbar.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne zu einem individuellen Beratungsgespräch zur Verfügung.

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 selbstverständlich auch.

Lage

Ottersdorf liegt bei aller Ruhe und Beschaulichkeit zentraler als man vielleicht denken mag.

Die Bundesstraßen B2 und B466, die Autobahnen A9 und A6 sowie das VGN-Schienennetz sind weder zu sehen oder zu hören, aber in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die S-Bahnhöfe Büchenbach und Rednitzhembach und auch das Zentrum Schwabachs liegen sogar ohne E-Bike im „Radl-Radius“.

Entfernung zum Ortstzentrum Schwabach - 7 Minuten



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Neubau einer modernen Wohnanlage



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









Obergeschoss

Lage im Objekt



Haus 1

3 Zi-Wohnung 1.1.4 Wfl. ca.

Flur	6,5 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,8 m ²
Speisekammer	1,3 m ²
Schlafen	15,0 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	10,8 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	2,2 m ²
Balkon 17,0 m ² (50%)	8,5 m ²
gesamt ca.	82,1 m²
zzgl. Tiefgaragenstellplätze	







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 Verkaufunterstützung

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.

