90552 Röthenbach a d Pegnitz

NEUBAU von modernen und großzügigen Doppelhäusern in Röthenbach a.d. Pegnitz

646.000 €
Kaufpreis

145 m²
Wohnfläche

329 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

OTTMANN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	329 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	646.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung

Modernes Wohnen in bester Lage von Röthenbach.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In attraktiver Wohnlage in Röthenbach a.d. Pegnitz entstehen moderne und hochwertig ausgestattete Doppelhäuser, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit energieeffizienter Bauweise und einer familienfreundlichen Umgebung verbinden.

Die stilvollen Doppelhaushälften überzeugen durch eine durchdachte Architektur, großzügige Grundrisse und eine hochwertige Massivbauweise. Mit bis zu 200 m² Wohnfläche, fünf bis sieben Zimmer sowie auf Wunsch einem vollwertigen Keller bieten die Häuser 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.

Auf Wunsch können die Häuser komplett unterkellert werden. (Aufpreis ca. 40.000,-Euro)

Das Dachgeschoss kann auf Wunsch in verschiedenen Varianten ebenfalls mit 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.
Doppelhaus zwei mit 330m² Grunsdstücksgröße - zu einem Preis von 647.000,- Euro.

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

Ortsbeschreibung: Röthenbach a.d. Pegnitz
Röthenbach an der Pegnitz ist eine Stadt im Landkreis Nürnberger Land in Mittelfranken. Sie liegt östlich von Nürnberg an der Pegnitz und hat rund 12.500 Einwohner. Die Stadt verbindet heute die Funktionen einer Wohnstadt mit einem bedeutenden Gewerbe- und Industriestandort.

Röthenbach ist von einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt. Die Pegnitz und das Pegnitztal liegen in unmittelbarer Nähe, während der Moritzberg mit etwa 600 Metern Höhe die Umgebung überragt. Dadurch bietet die Stadt auch zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern und für Erholung in der Natur.

Kurz gesagt: Röthenbach a.d. Pegnitz ist eine moderne Stadt mit industrieller Vergangenheit, guter Nähe zu Nürnberg und einer reizvollen Umgebung aus Pegnitztal, Wäldern und Moritzberg.

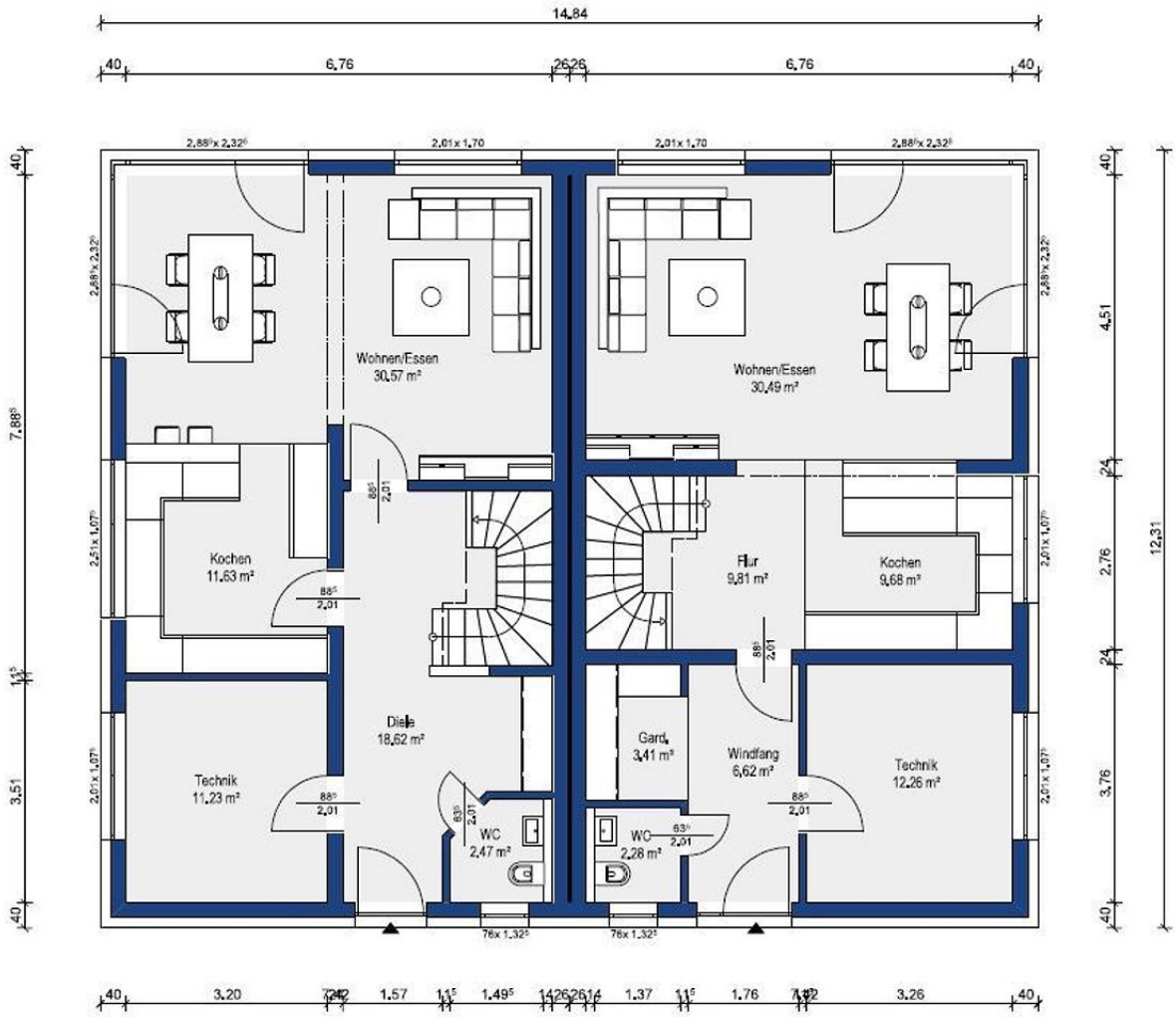
Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, S-Bahn - alles direkt vor der Tür.

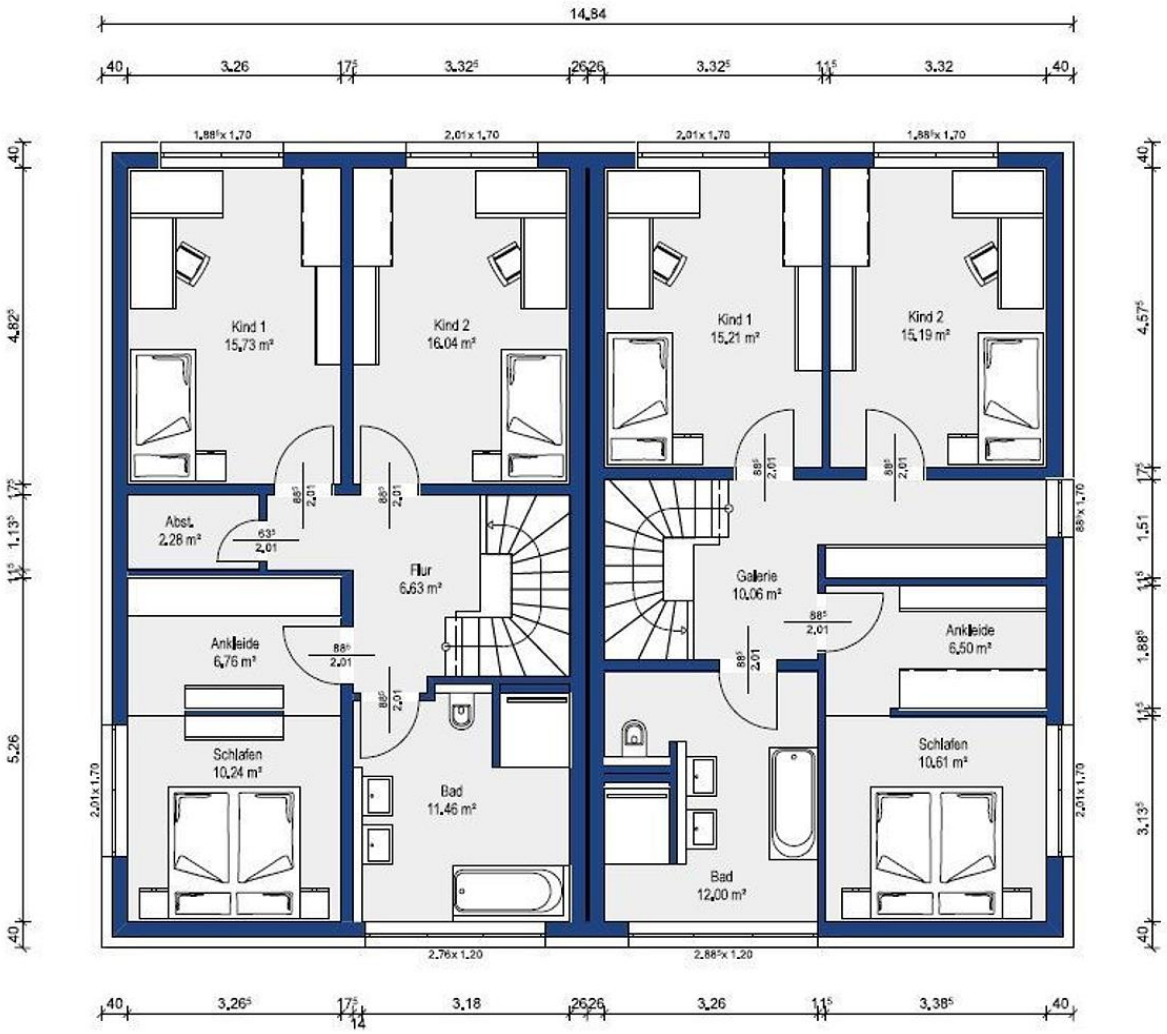
Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

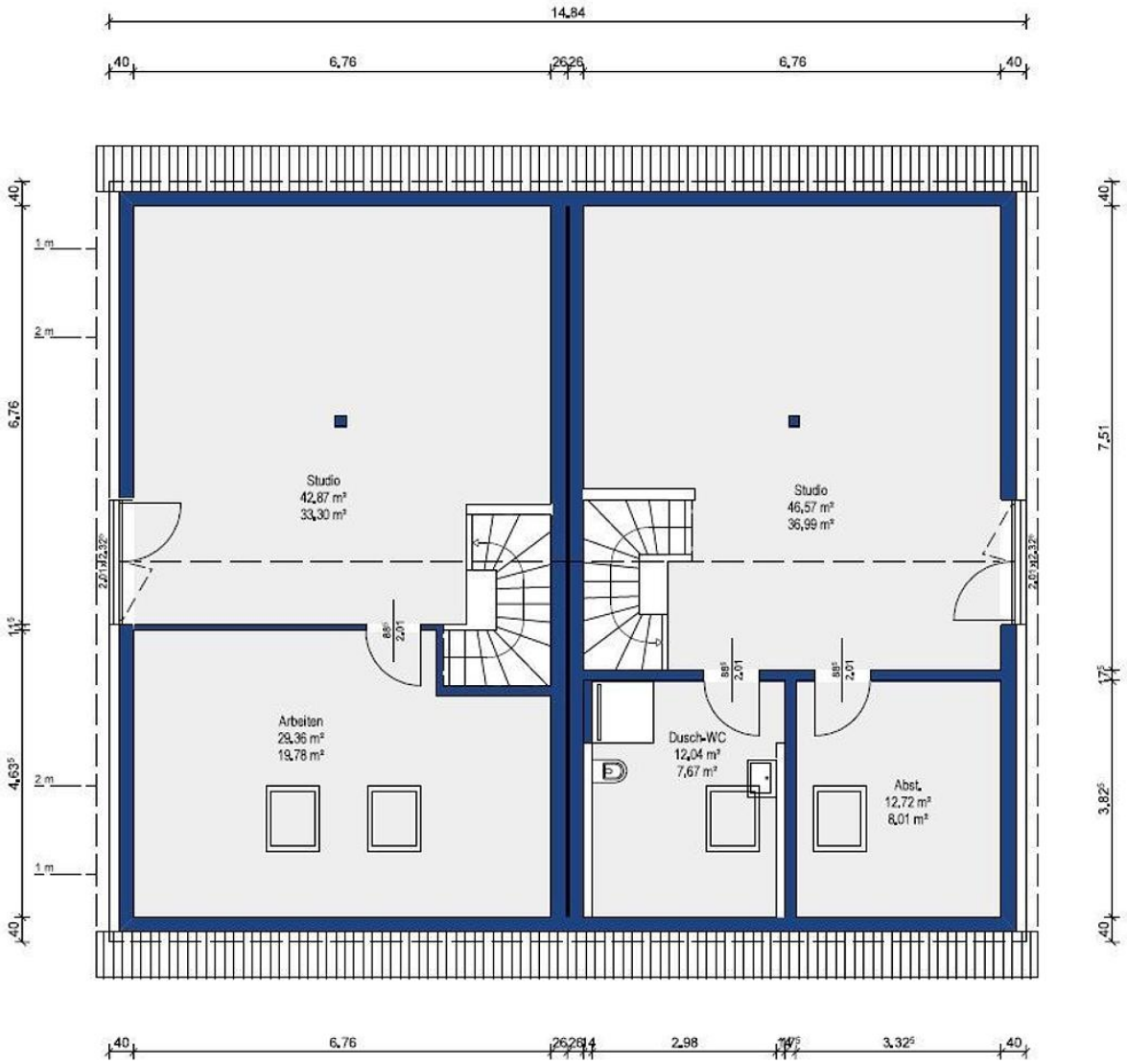
OTTMANN IMMOBILIEN

NEUBAU von modernen und großzügigen Doppelhäusern direkt in Röthenbach

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


14,84
Wohnen/Essen
30,57 m²
Wohnen/Essen
30,49 m²
Kochen
11,63 m²
Kochen
9,68 m²
Flur
9,81 m²
Diele
18,62 m²
Technik
11,23 m²
Technik
12,26 m²
Gard.
3,41 m²
Windfang
6,62 m²
WC
2,47 m²
WC
2,28 m²
12,31


14,84
Kind 1
15,73 m²
Kind 2
16,04 m²
Kind 1
15,21 m²
Kind 2
15,19 m²
Abst.
2,28 m²
Flur
6,63 m²
Gallerie
10,06 m²
Ankleide
6,76 m²
Ankleide
6,50 m²
Schlafen
10,24 m²
Schlafen
10,61 m²
Bad
11,46 m²
Bad
12,00 m²


14,84
40
6,76
26
26
6,76
40
Studio
42,87 m²
33,30 m²
Studio
46,57 m²
36,99 m²
Arbeiten
29,36 m²
19,78 m²
Dusch-WC
12,04 m²
7,67 m²
Abst.
12,72 m²
8,01 m²
6,76
7,51
4,63
3,82
1 m
2 m
2 m
1 m
40
6,76
26
26
14
2,98
3,32
40

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

immowelt Platin Partner

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet

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

30 JAHRE PARTNER DER 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

immowelt Platin Partner

immowelt Premium Partner – immowelt.de immonet.de

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet