90552 Röthenbach a d Pegnitz

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses direkt in Röthenbach

992.000 €
Kaufpreis

160 m²
Wohnfläche

660 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	160 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	660 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	992.000 €

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

Modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung.

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.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden - sprechen Sie uns einfach an.
Optional können die Häuser auch ohne Keller errichtet werden. Ersparnis ca. 40.000,- 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.

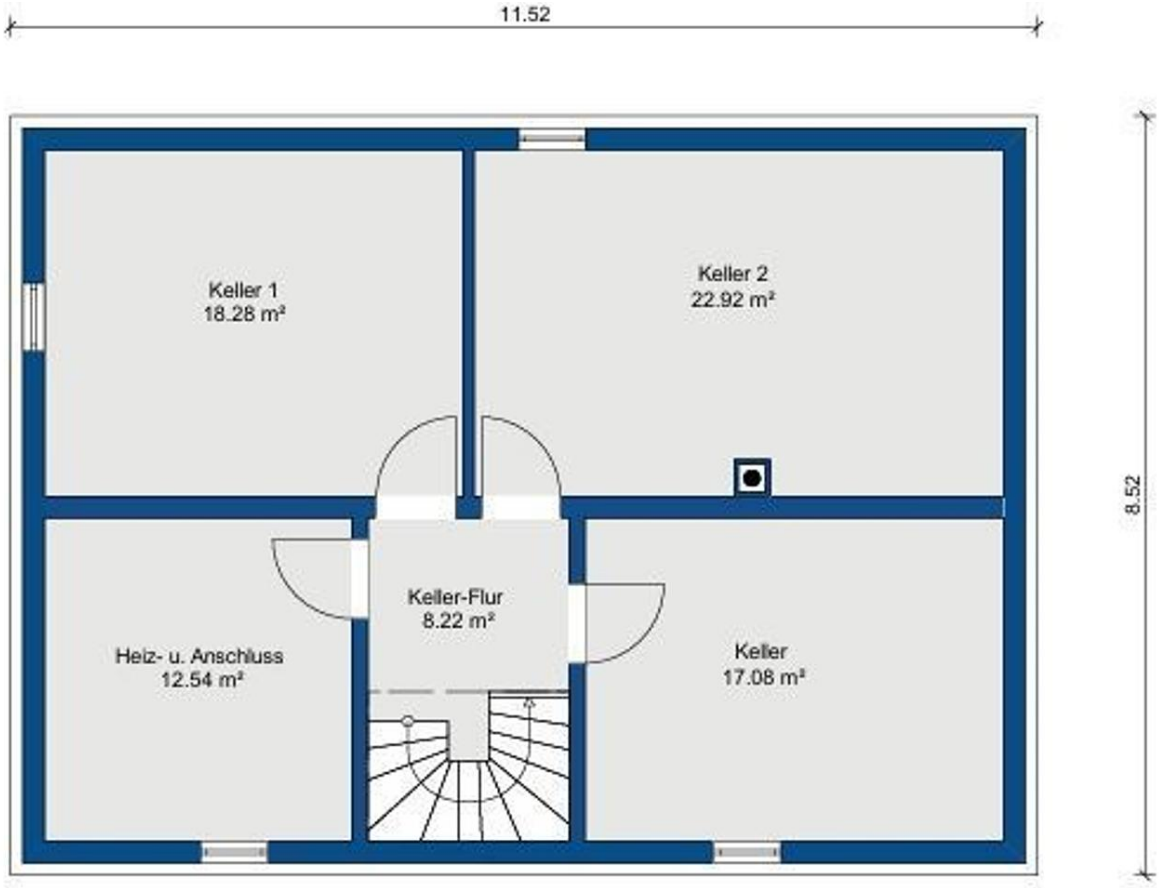
Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, S-Bahn - alles direkt vor der Tür.

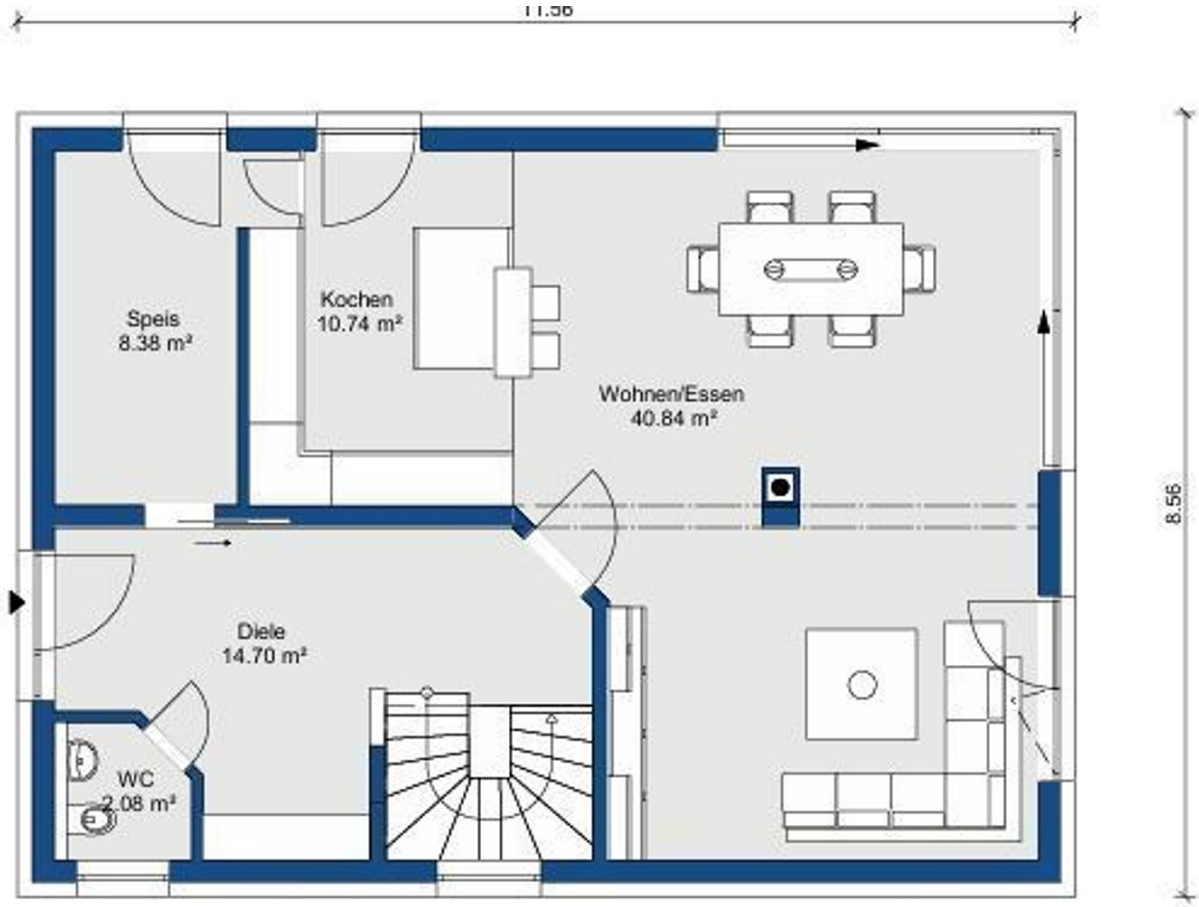
Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

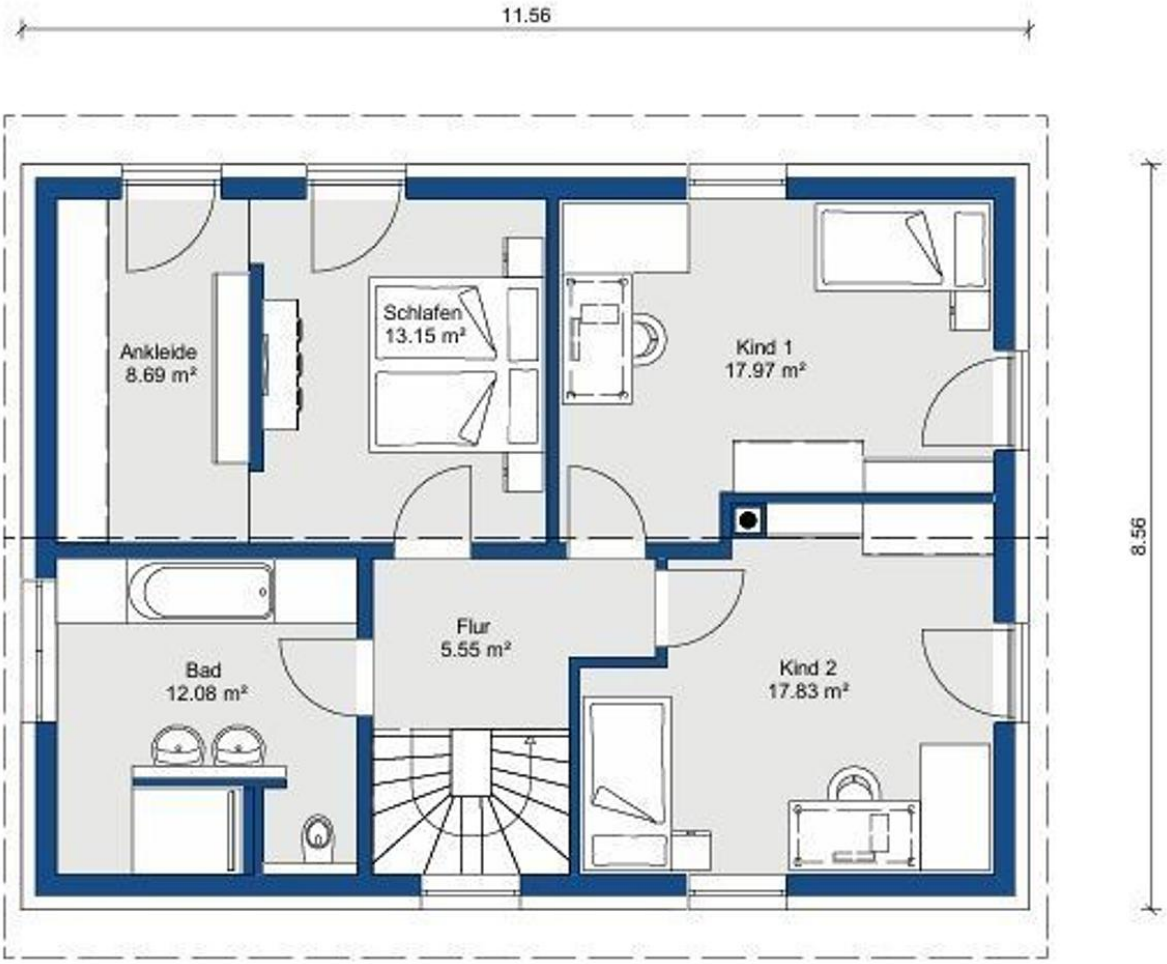
OTTMANN IMMOBILIEN

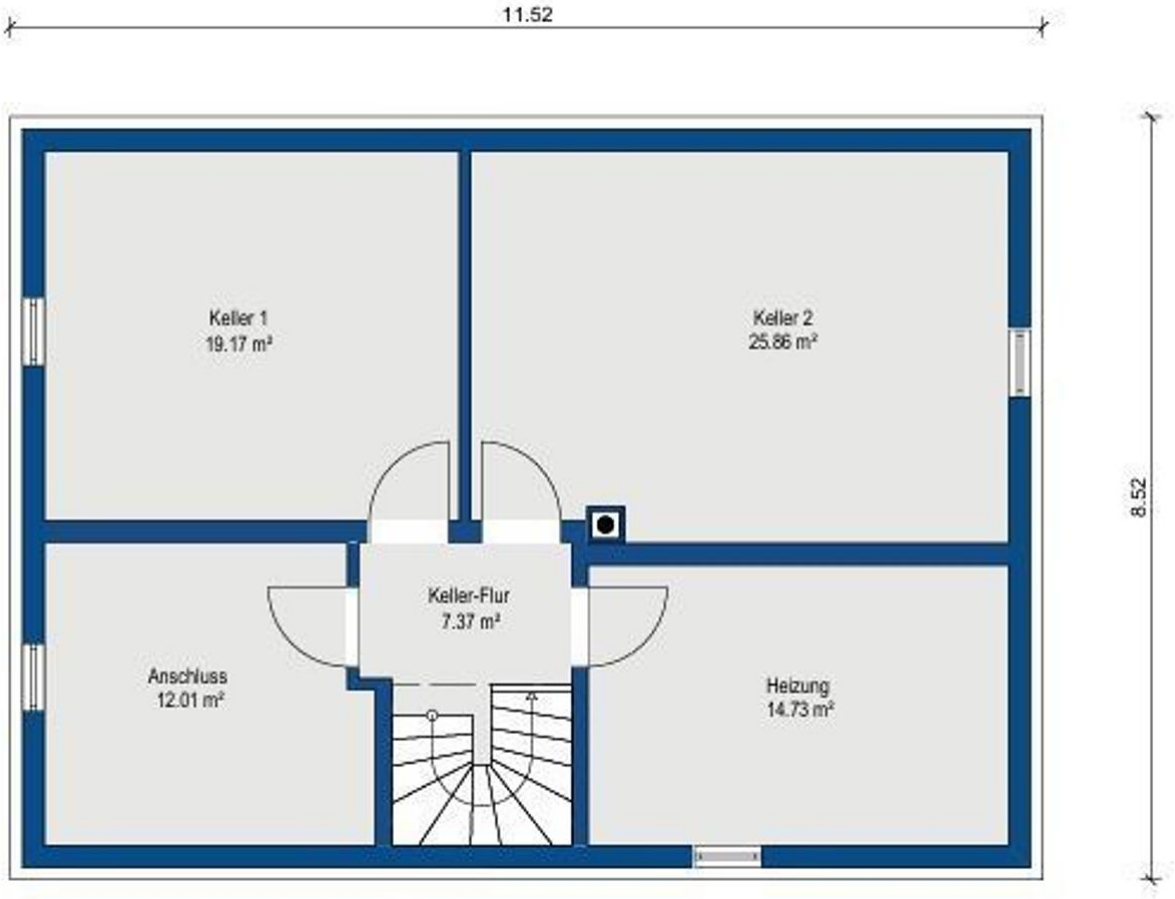
NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses direkt in Röthenbach

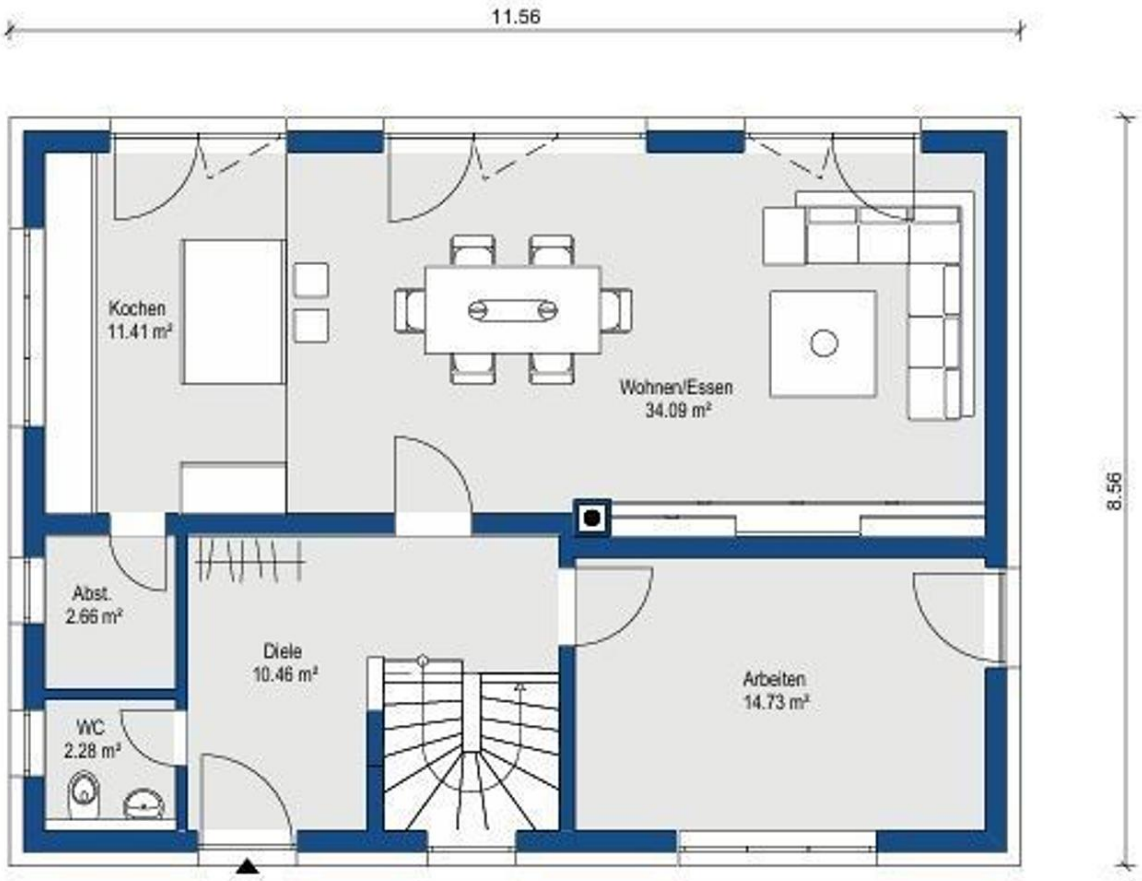
E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

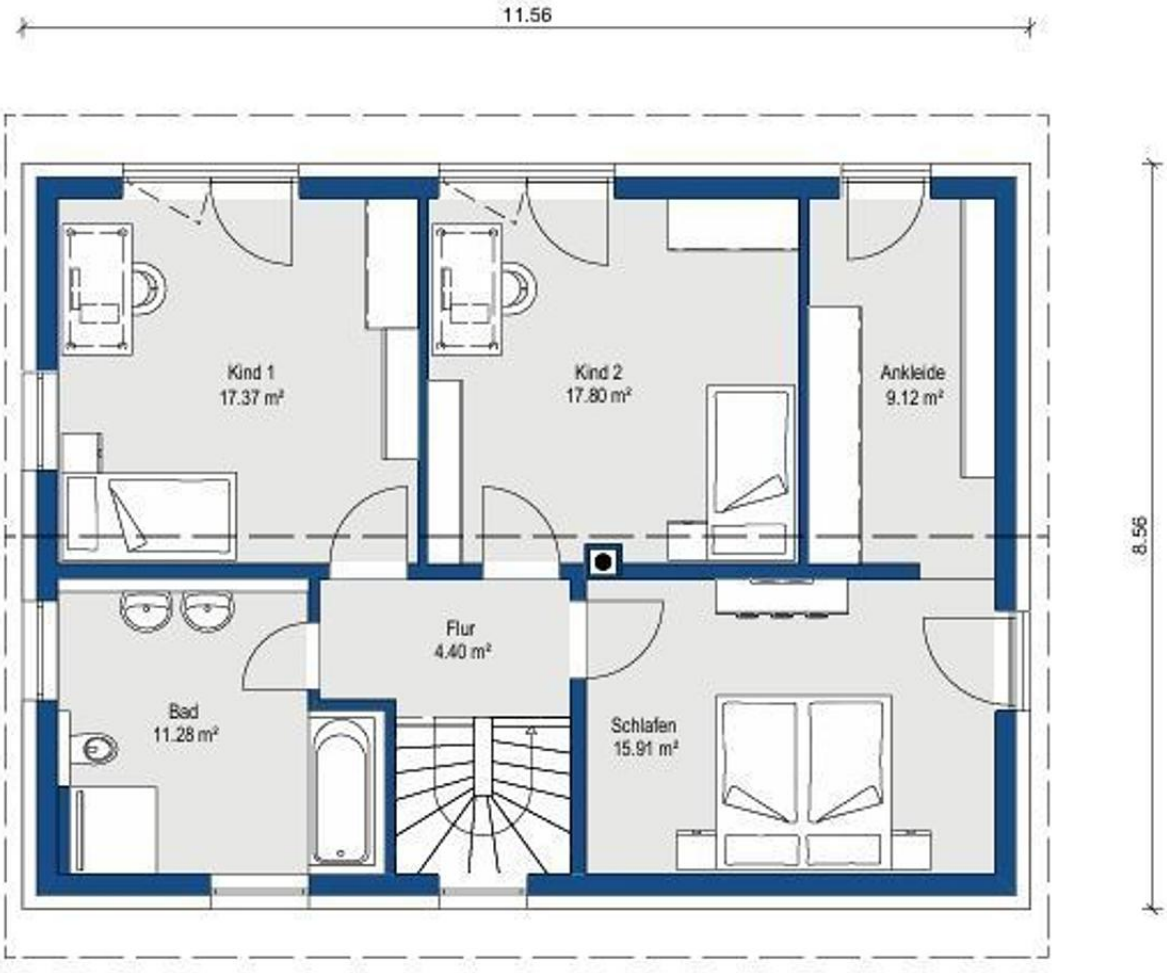

11.52
8.52
Keller 1
18.28 m²
Keller 2
22.92 m²
Keller-Flur
8.22 m²
Heiz- u. Anschluss
12.54 m²
Keller
17.08 m²


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


11.52
8.52
Keller 1
19.17 m²
Keller 2
25.86 m²
Keller-Flur
7.37 m²
Anschluss
12.01 m²
Heizung
14.73 m²


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

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