



## 90571 Schwaig b. Nürnberg

# NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses in Schwaig

**Telefon: 09187 902959**

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses direkt in Schwaig

**664.000 €**

Kaufpreis

**125 m²**

Wohnfläche

**279 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Ottmann Immobilien**

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

[info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de)

E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 125 m² |
| Grundstücksfläche | 279 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Schlafzimmer      | 3      |
| Badezimmer        | 2      |

### Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 664.000 € |
|-----------|-----------|

### 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 |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung.

Zwei Grundstücksgrößen wählbar - 279m<sup>2</sup> und 316m<sup>2</sup>.

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 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 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.  
Haus zwei mit 316m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zu einem Preis von 697.000,- Euro.  
Die Häuser können auf Wunsch auch mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

### 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
- Energieeffizienz 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

Schwaig bei Nürnberg ist eine Gemeinde im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land in Bayern. Sie grenzt unmittelbar an die östliche Stadtgrenze Nürnbergs und gehört zur Metropolregion Nürnberg. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen der Großstadt Nürnberg und den Naherholungsgebieten der Fränkischen Alb besitzt die Gemeinde sowohl eine hohe Wohn- als auch eine gute Standortqualität.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang der Bundesstraße B14 sowie der Bahnstrecke Nürnberg–Schwandorf. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A9 besteht eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der öffentliche Personennahverkehr wird insbesondere durch die S-Bahn-Linie S1 sowie mehrere Buslinien sichergestellt, wodurch das Nürnberger Stadtzentrum und der Flughafen Nürnberg schnell erreichbar sind.

Naturräumlich liegt Schwaig im Pegnitztal. Die Pegnitz durchfließt das Gemeindegebiet und prägt gemeinsam mit den angrenzenden Wiesen- und Waldflächen das Landschaftsbild. Südlich und östlich schließen sich ausgedehnte Waldgebiete, darunter Teile des Lorenzer Reichswaldes, an, die vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Schwaig und Behringersdorf. Durch die unmittelbare Nähe zu Nürnberg verbindet Schwaig die Vorteile eines ruhigen Wohnstandortes mit der Infrastruktur und den wirtschaftlichen Möglichkeiten einer Großstadt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung sowie Freizeit- und Sportangebote tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standortes bei.



**Telefon: 09187 902959**  
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

NEUBAU eines modernen Einfamilienhauses direkt in Schwaig



E-Mail: [info@ottmann-immobilien.de](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)



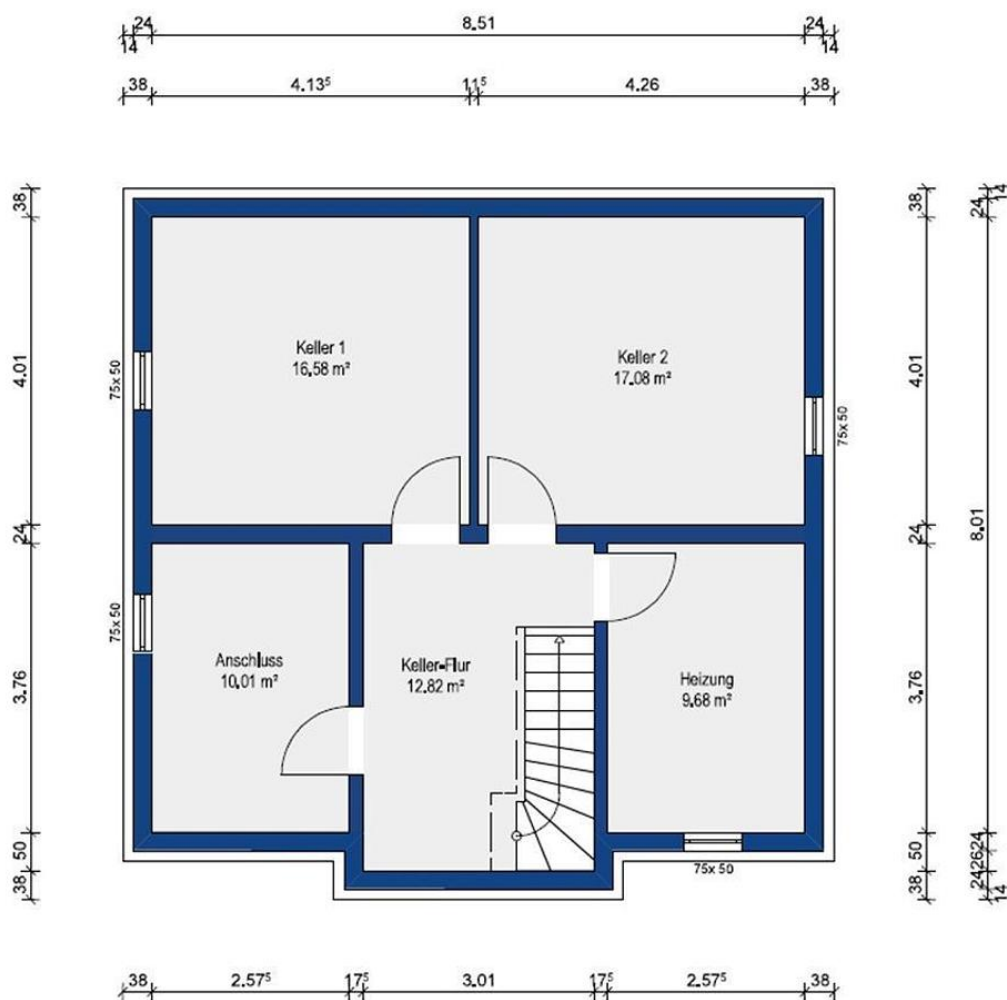


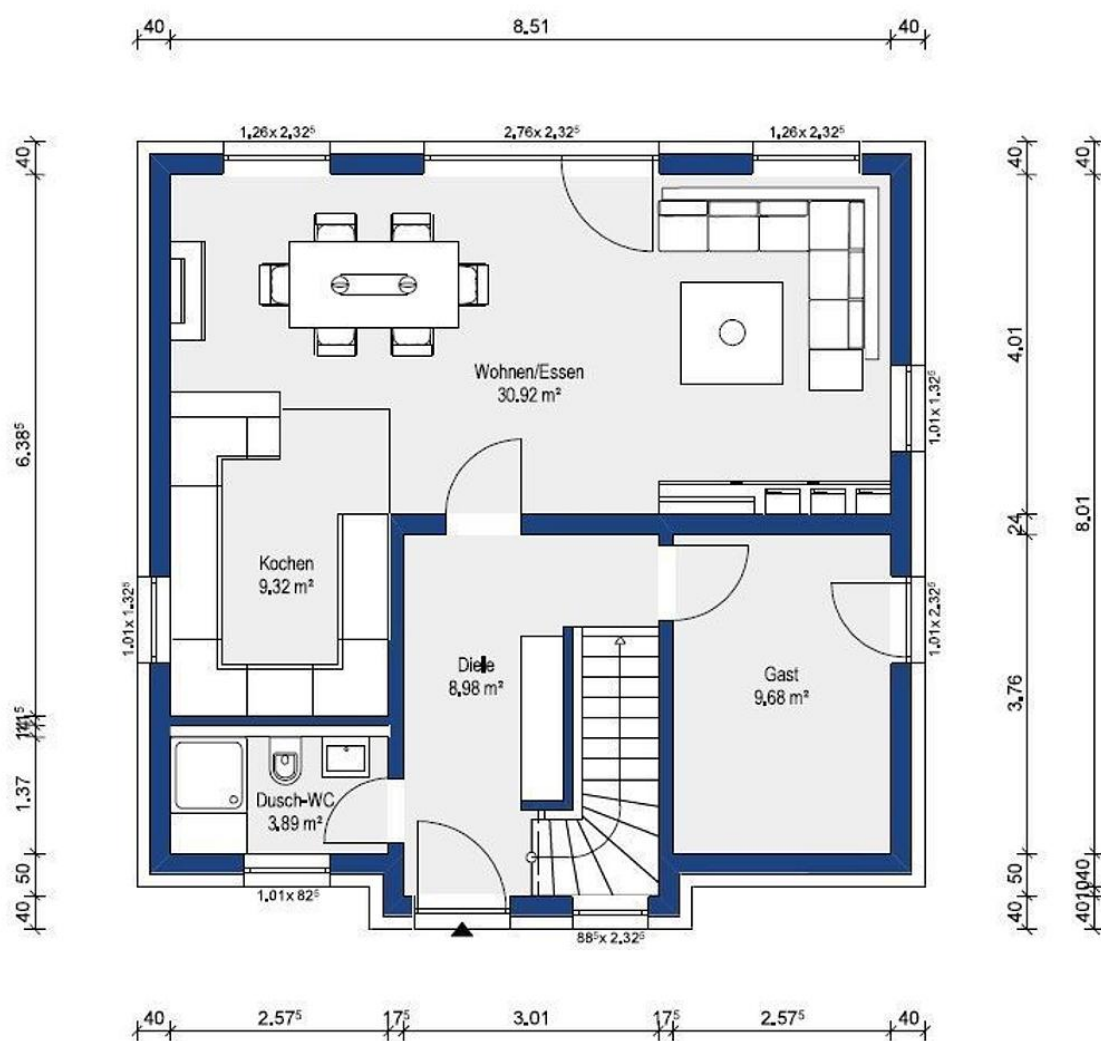


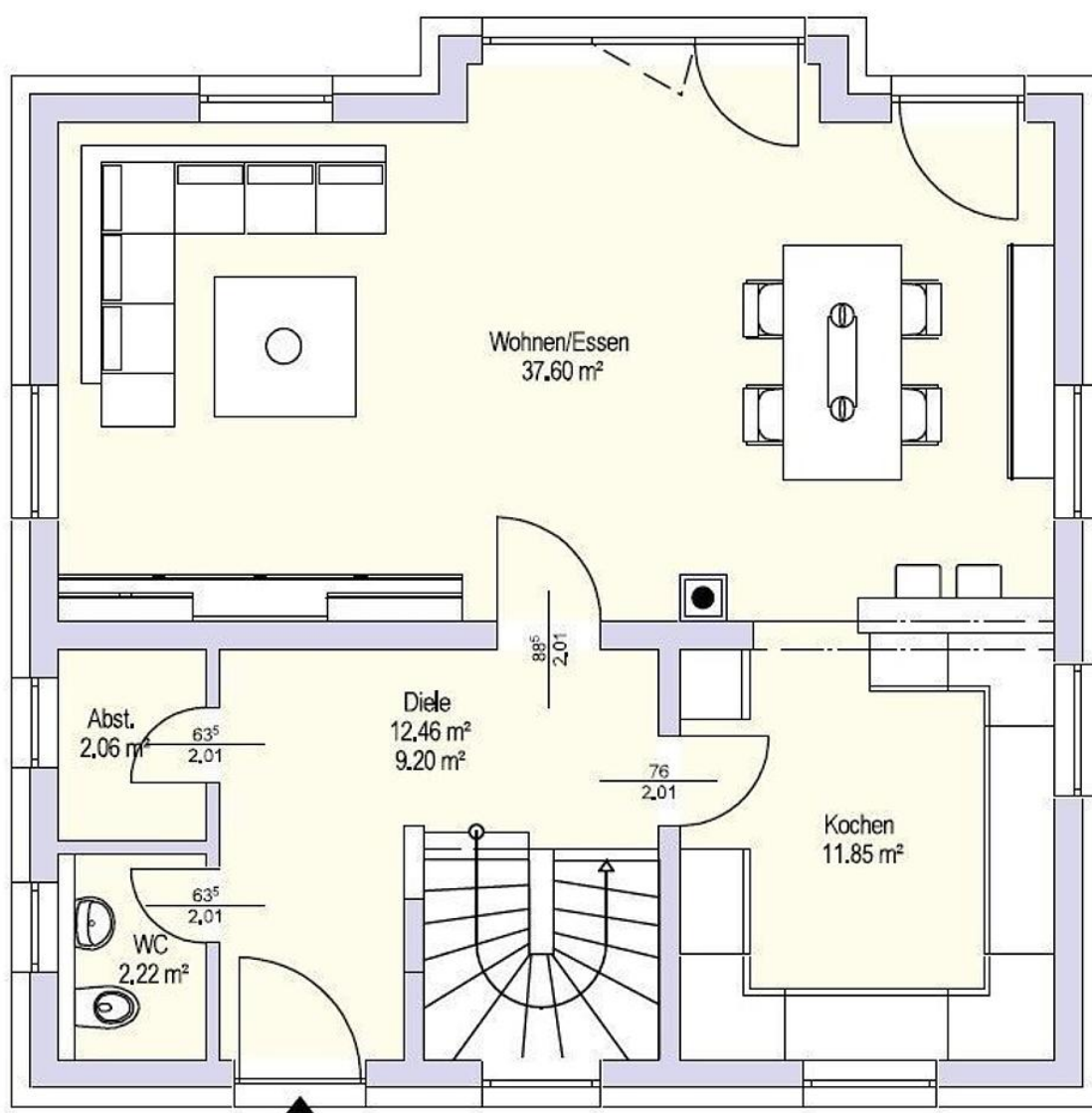




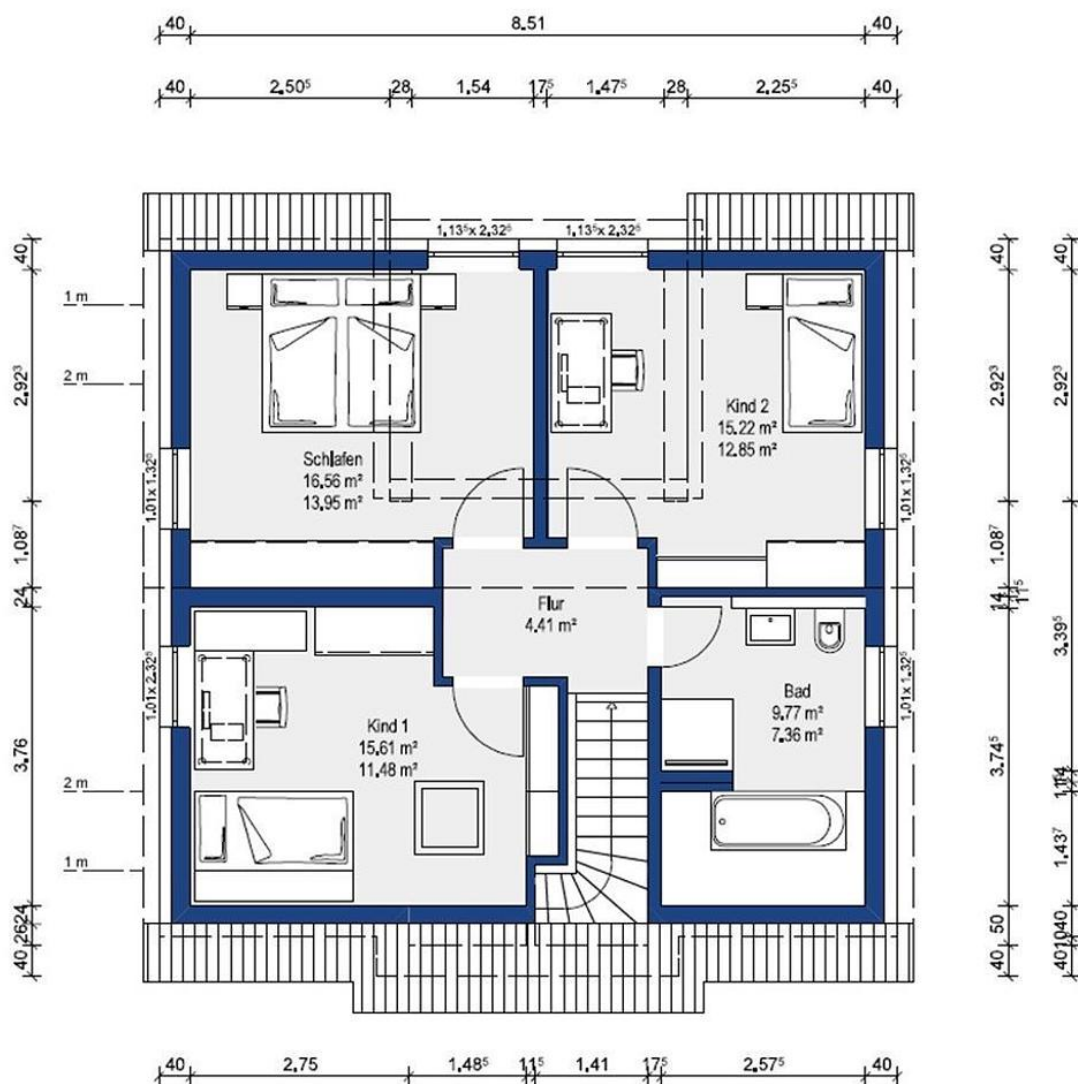














**Telefon: 09187 902959**

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](mailto:info@ottmann-immobilien.de) · [www.ottmann-immobilien.de](http://www.ottmann-immobilien.de)

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN**  
IMMOBILIEN

