90552 Röthenbach a d Pegnitz

NEUBAU von modernen Doppelhäusern in Röthenbach a.d. Pegnitz

658.000 €
Kaufpreis

155 m²
Wohnfläche

326 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

OTTMANN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	155 m²
Nutzfläche	60 m²
Grundstücksfläche	326 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	658.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026

Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

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 155 m² Wohnfläche, fünf bis sechs Zimmer sowie 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.

Ein besonderes Highlight ist der voll unterkellerte Wohnraum. Der hochwertige, gedämmte Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Homeoffice oder zusätzlicher Stauraum.

Das Dachgeschoss kann auf Wunsch in verschiedenen Varianten noch 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 332m² Grunsdstücksgröße - zu einem Preis von 660.600,- 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.

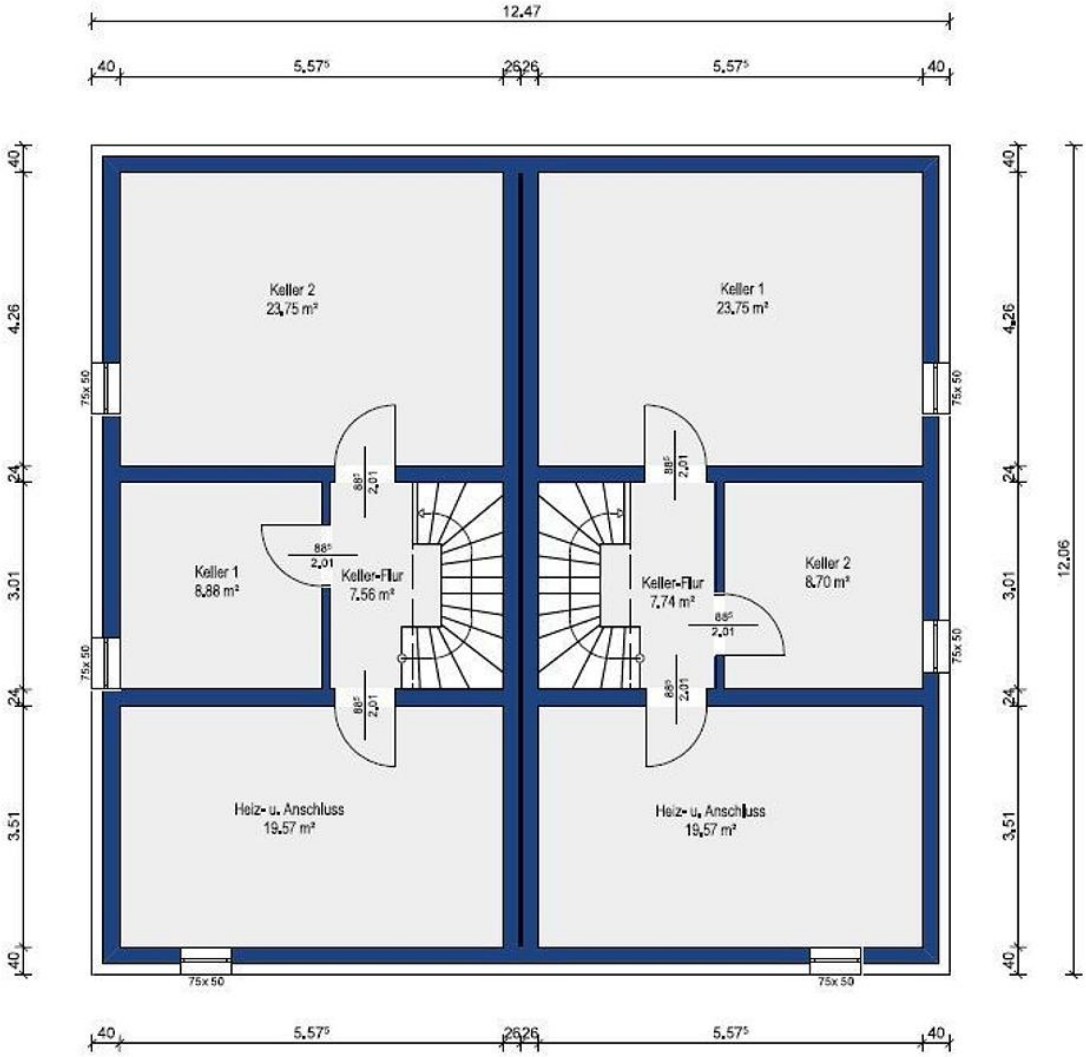
Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, S-Bahn - alles direkt vor der Tür.

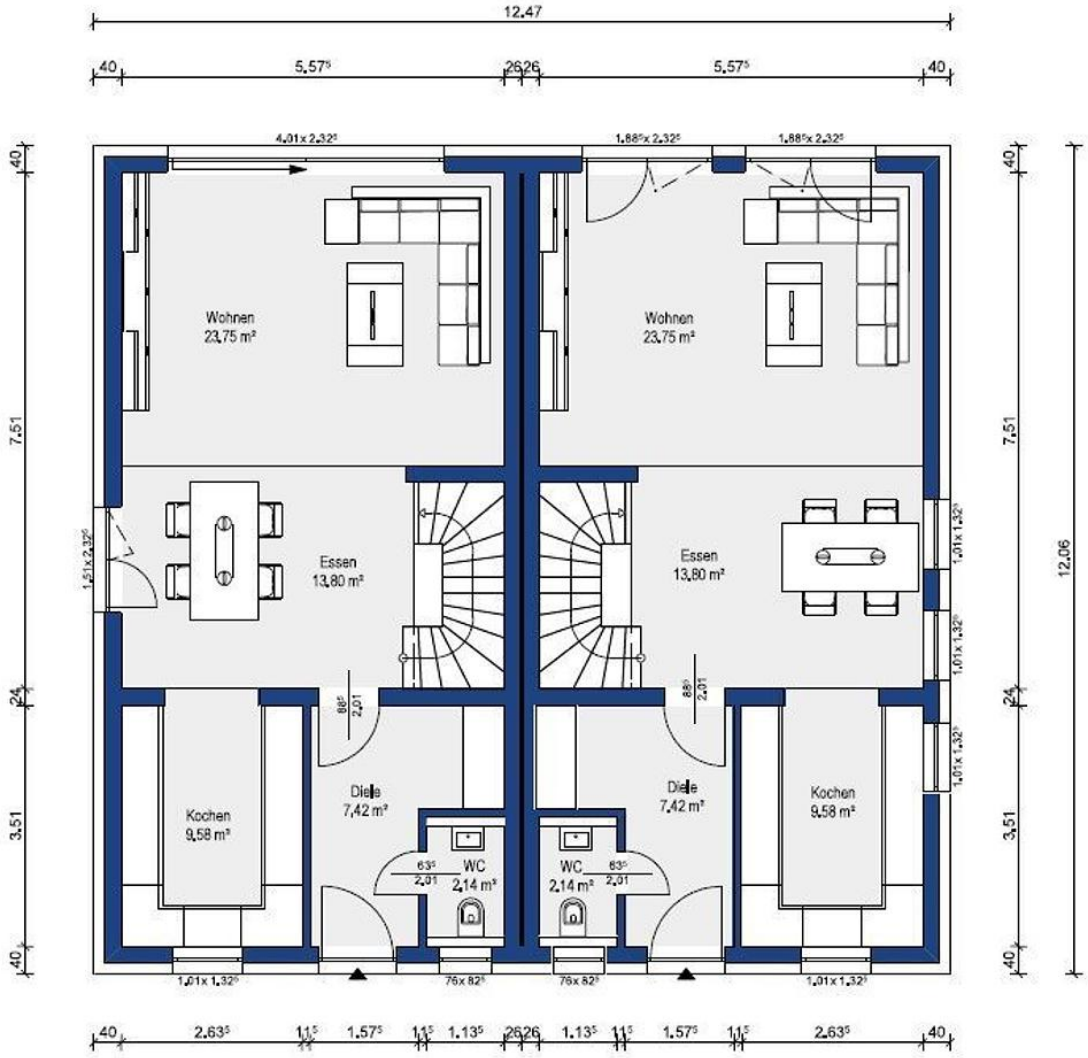
Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

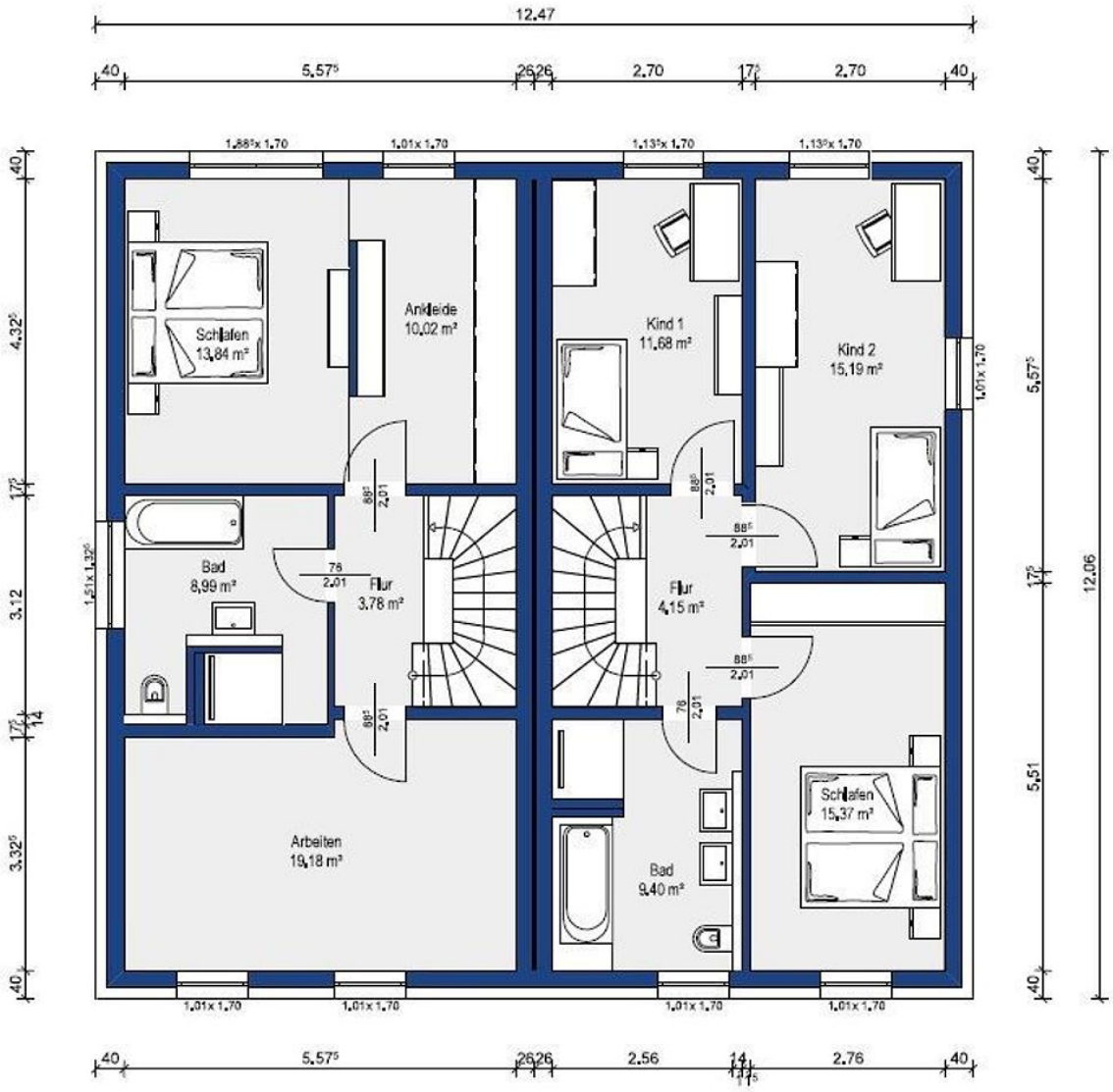
OTTMANN IMMOBILIEN

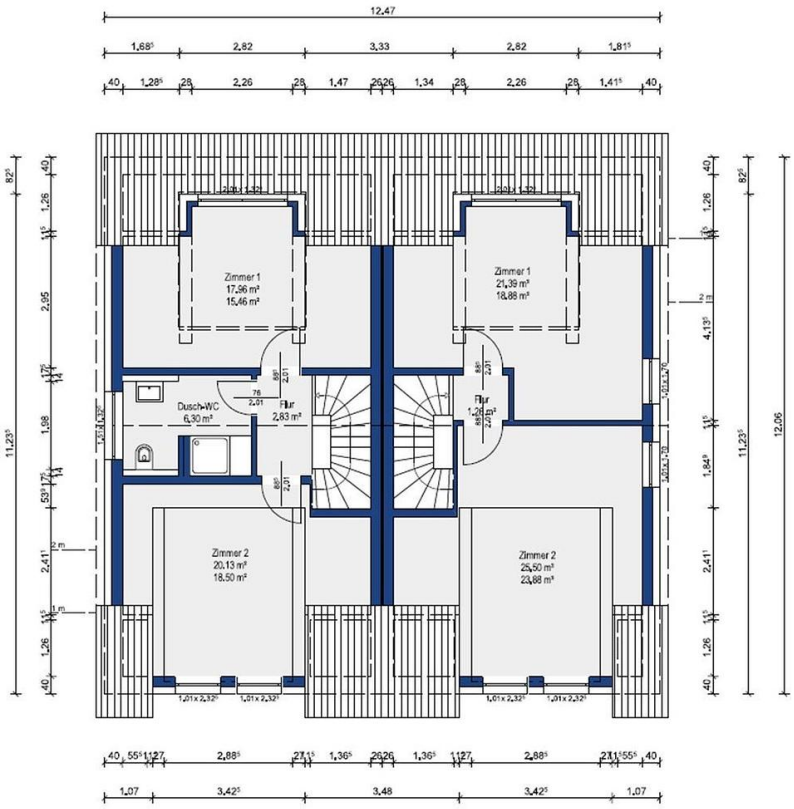
NEUBAU von modernen Doppelhäusern direkt in Röthenbach

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


12.47
40
5.57⁵
26.26
5.57⁵
40
Keller 2
23.75 m²
Keller 1
23.75 m²
Keller 1
8.88 m²
Keller-Flur
7.56 m²
Keller-Flur
7.74 m²
Keller 2
8.70 m²
Heiz- u. Anschluss
19.57 m²
Heiz- u. Anschluss
19.57 m²
75x 50
88⁵
2.01
4.26
2.4
3.01
3.51
12.06


12.47
Wohnen
23,75 m²
Wohnen
23,75 m²
Essen
13,80 m²
Essen
13,80 m²
Kochen
9,58 m²
Diele
7,42 m²
Diele
7,42 m²
WC
2,14 m²
WC
2,14 m²
Kochen
9,58 m²
12,06


12.47
Schlafen
13,84 m²
Ankleide
10,02 m²
Kind 1
11,68 m²
Kind 2
15,19 m²
Bad
8,99 m²
Flur
3,78 m²
Flur
4,15 m²
Arbeiten
19,18 m²
Bad
9,40 m²
Schlafen
15,37 m²
12,06



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

immo welt Platin Partner

Immo Scout24 PREMIUM PARTNER 2021 Top bewertet

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

30 JAHRE PARTNER DER 30 Jahre 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