90562 Heroldsberg

NEUBAU von zwei modernen Einfamilienhäusern direkt in Heroldsberg



768.000 €
Kaufpreis

140 m²
Wohnfläche

425 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	425 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	768.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2027

Zustand

Baujahr	2027
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug

Ausstattung

Allgemein

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

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
Zentralheizung	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Dachform

Walmdach	✓

Beschreibung

Modernes Wohnen in familienfreundlicher Umgebung.
Traumhaft gelegen direkt in Heroldsberg entstehen diese neuen Häuser.

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 140 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.
Auf Wunsch können wir die Häuser auch ohne Keller errichten - Ersparnis ca. 40.000,- Euro.

Zahlreiche Referenzobjekte in unmittelbarer Umgebung vorhanden - sprechen Sie uns einfach an.
Haus zwei mit 436m² Grundstücksgröße zu einem Preis von 777.000,- 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

Idyllisches Wohnen vor den Toren der Metropole – Der beliebte Markt Heroldsberg liegt im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstadt und gilt als eine der begehrtesten Wohnadressen im nordöstlichen Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth. Umgeben von den weitläufigen Ausläufern des Sebalder Reichswaldes verbindet die Gemeinde ein naturnahes, grünes Umfeld mit exzellenter urbaner Anbindung.Hervorragende Verkehrsanbindung Individualverkehr: Über die direkt angebundene Bundesstraße B 2 erreicht man das Nürnberger Stadtgebiet in nur wenigen Autominuten. Die Autobahn A 3 (Anschlussstelle Nürnberg-Nord) ist lediglich ca. 5 km entfernt und garantiert eine schnelle Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz sowie den Flughafen Nürnberg. Öffentlicher Nahverkehr (VGN): Mit der Gräfenbergbahn (RB 21) verfügt Heroldsberg über eine optimale Schienenanbindung an den Nürnberger Nordostbahnhof (mit U-Bahn-Anschluss Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof). Zudem verbinden regionale Buslinien den Ort direkt mit der Universitätsstadt Erlangen.

Heroldsberg bietet eine erstklassige Infrastruktur für Familien, Pendler und Senioren.

Einkauf & Versorgung: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Fachärzte, Apotheken sowie eine vielseitige Gastronomie befinden sich direkt vor Ort.Bildung & Betreuung: Kindertagesstätten, Kindergärten und eine Grundschule stehen zur Verfügung. Weiterführende Schulen (Gymnasien, Realschulen) in Nürnberg und Erlangen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen.
Arbeit & Wirtschaft: Neben der Nähe zu den Großkonzernen in Nürnberg und Erlangen punktet Heroldsberg selbst als starker Wirtschaftsstandort mit renommierten Ansiedlungen (u. a. Schwan-STABILO).
Freizeit & Erholung
Die direkte Nachbarschaft zum Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden und Radtouren ein. Das örtliche Freibad ("Schlossbad"), zahlreiche Sportvereine sowie der historische Ortskern mit seinen prägenden Schlössern verleihen Heroldsberg seinen ganz besonderen, repräsentativen Charme.

Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

OTTMANN IMMOBILIEN

NEUBAU von zwei modernen Einfamilienhäusern direkt in Heroldsberg





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





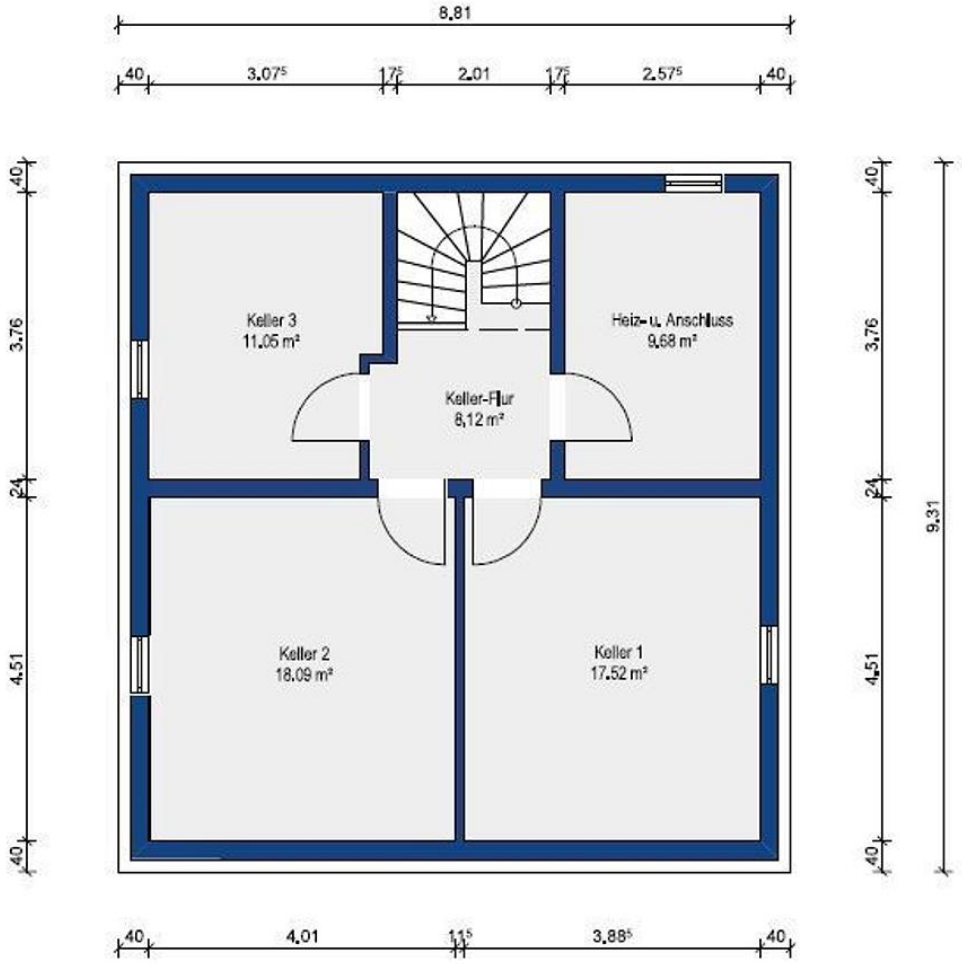


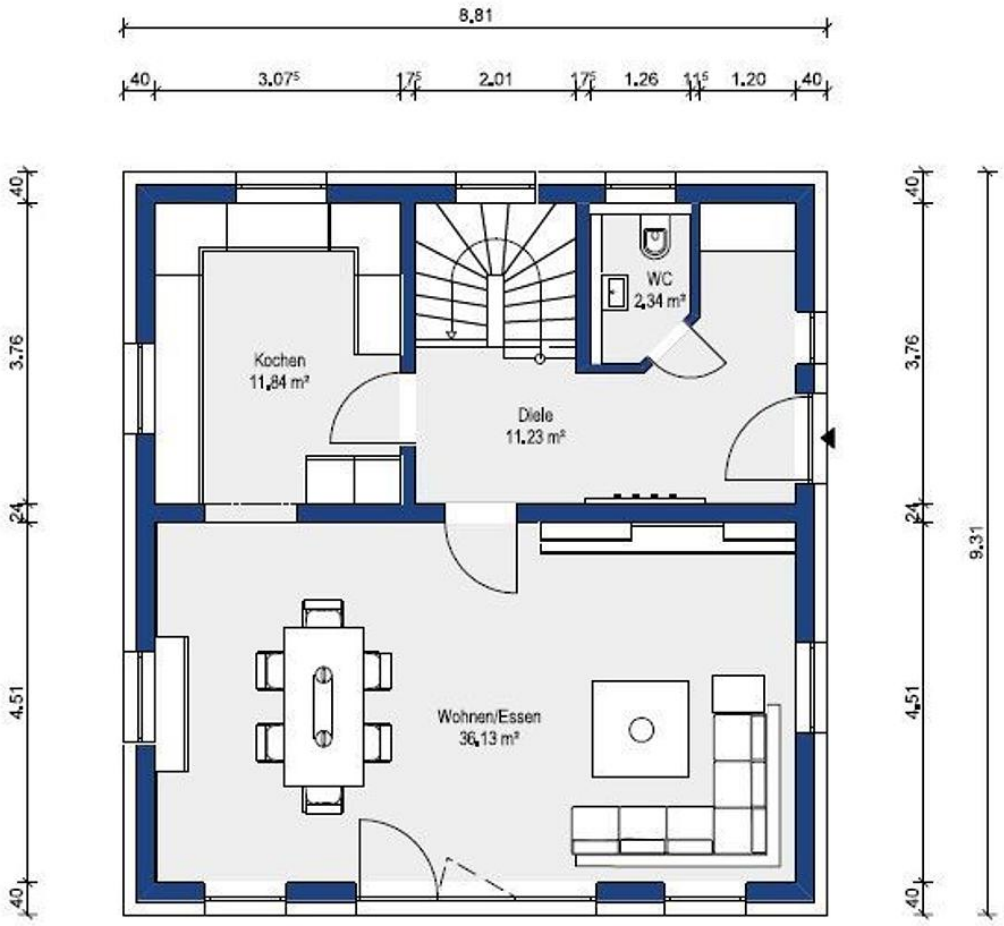


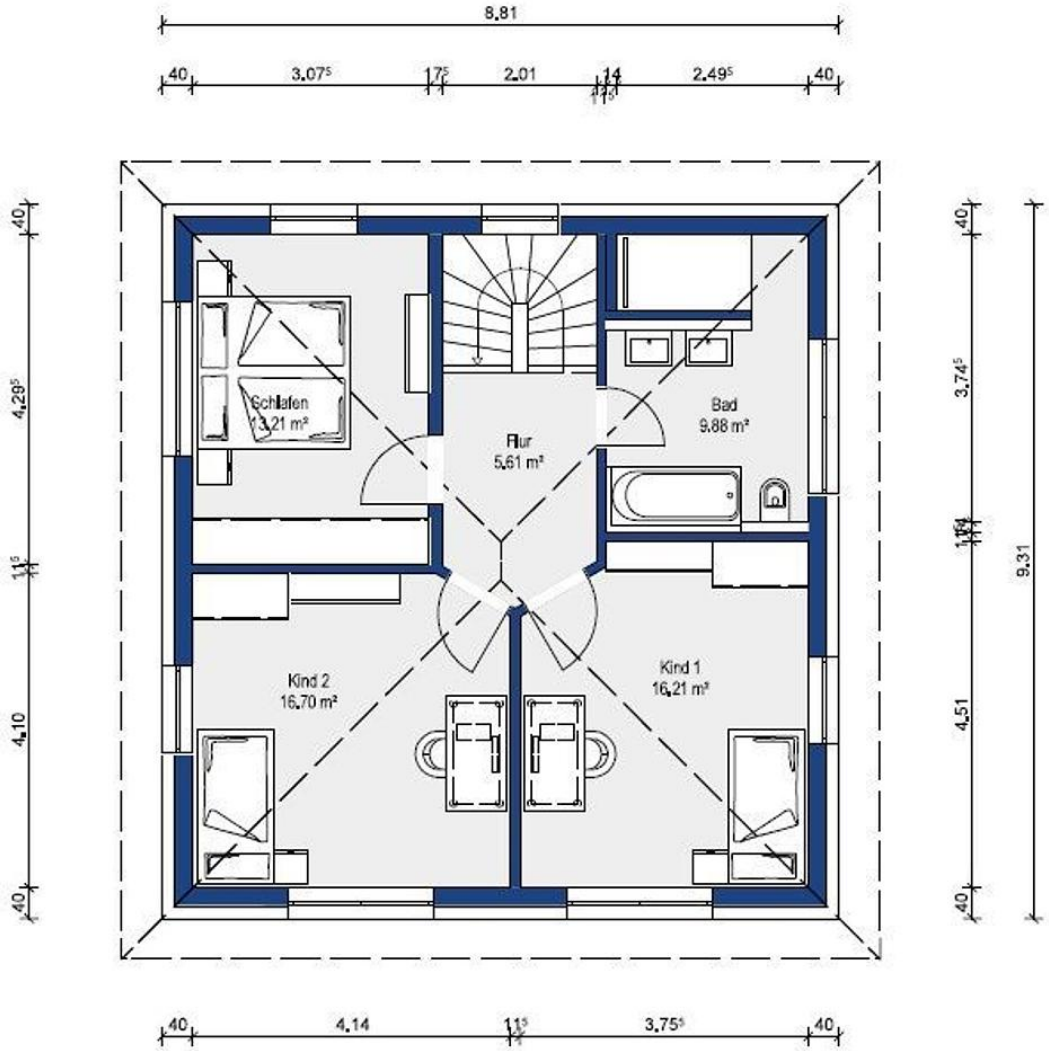


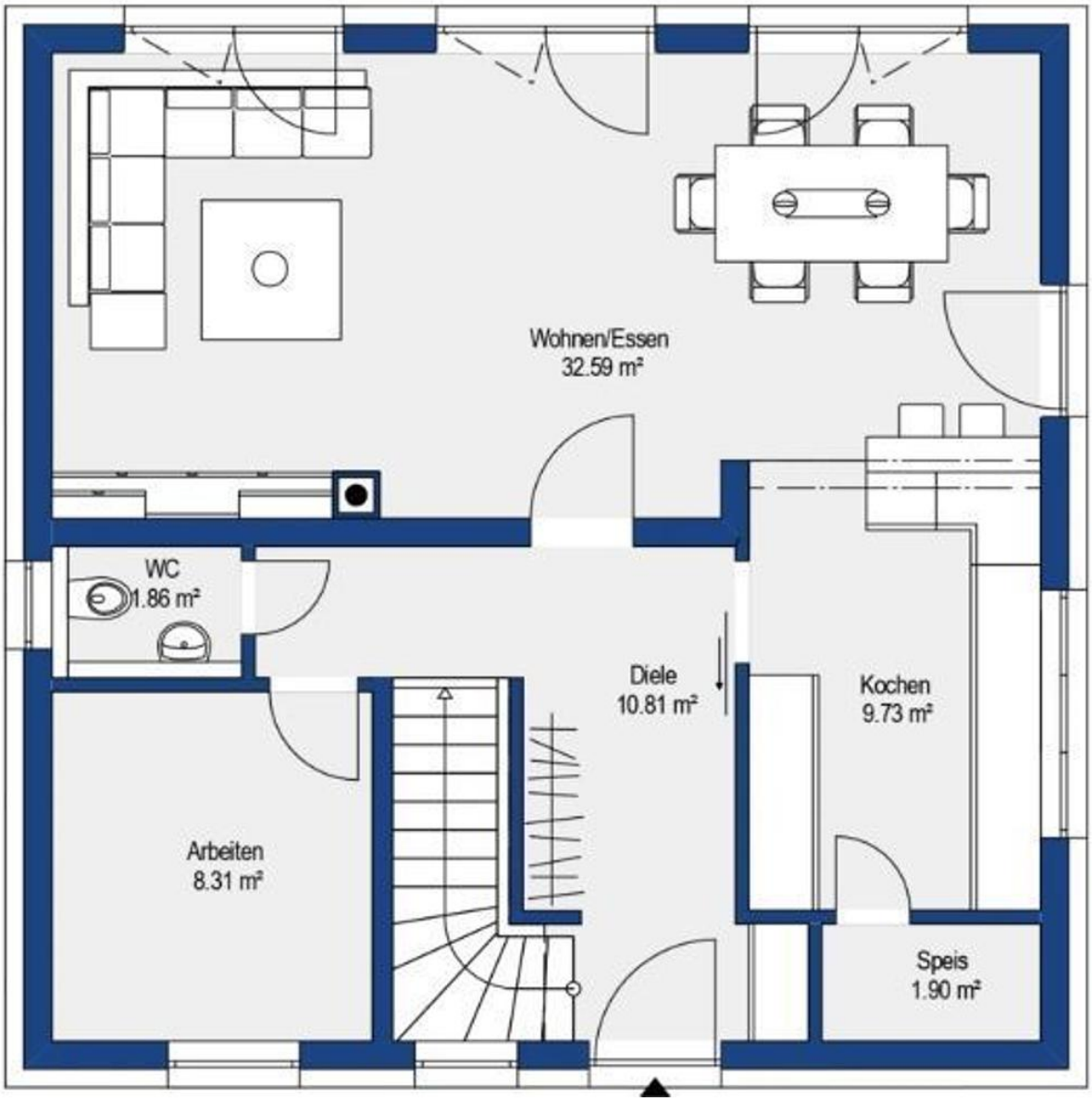


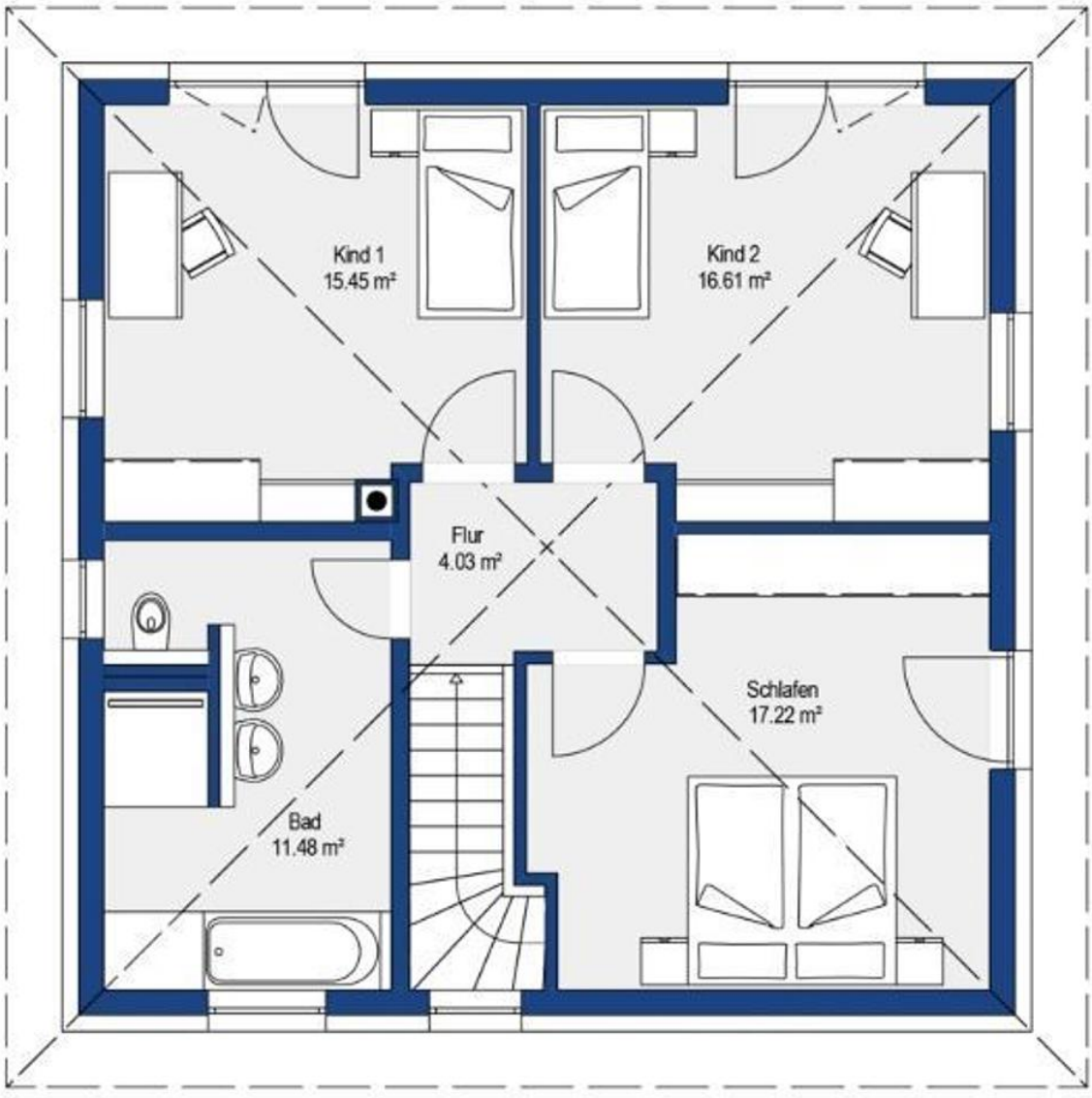



8,81
40
3,07⁵
17⁵
2,01
17⁵
2,57⁵
40
40
3,76
24
4,51
40
Keller 3
11,05 m²
Heiz- u. Anschluss
9,68 m²
Keller-Flur
8,12 m²
Keller 2
18,09 m²
Keller 1
17,52 m²
40
3,76
24
4,51
40
9,31
40
4,01
11⁵
3,88⁵
40


8.81
.40
3.075
.175
2.01
.175
1.26
.115
1.20
.40
.40
3.76
.24
4.51
.40
Kochen
11.84 m²
WC
2.34 m²
Diele
11.23 m²
Wohnen/Essen
36.13 m²
.40
3.76
.24
4.51
.40
9.31

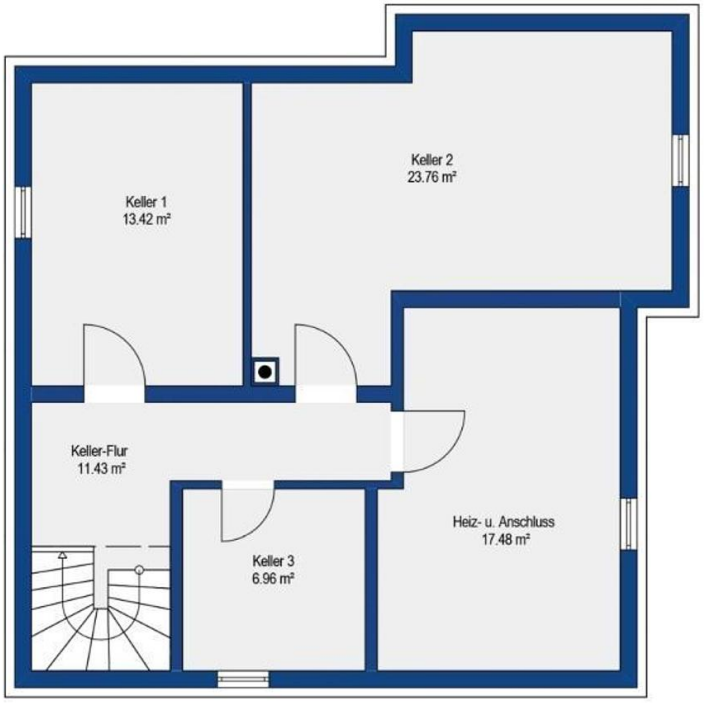

8,81
40
3,07⁵
1,75
2,01
14
2,49⁵
40
4,29⁵
11⁵
4,10
40
Schlafen
13,21 m²
Flur
5,61 m²
Bad
9,88 m²
Kind 2
16,70 m²
Kind 1
16,21 m²
40
3,74⁵
4,51
40
9,31
40
4,14
11⁵
3,75⁵
40

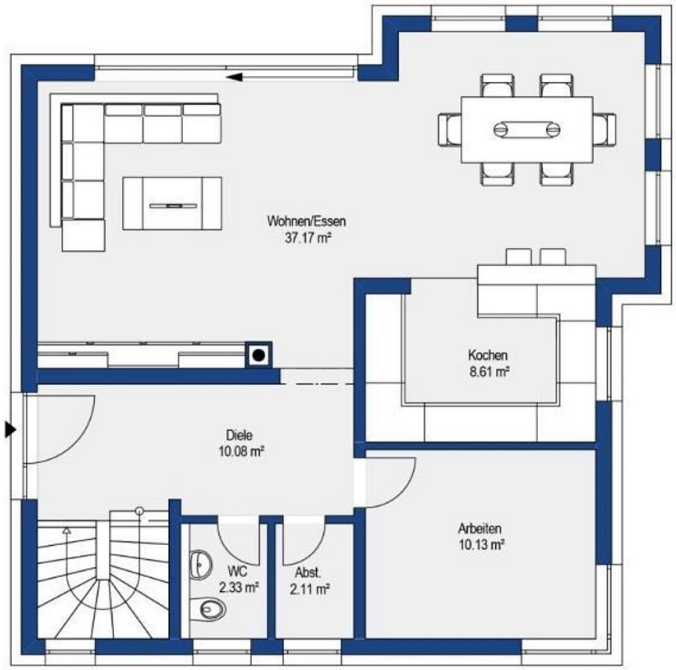

Wohnen/Essen
32.59 m²
WC
1.86 m²
Diele
10.81 m²
Kochen
9.73 m²
Arbeiten
8.31 m²
Speis
1.90 m²

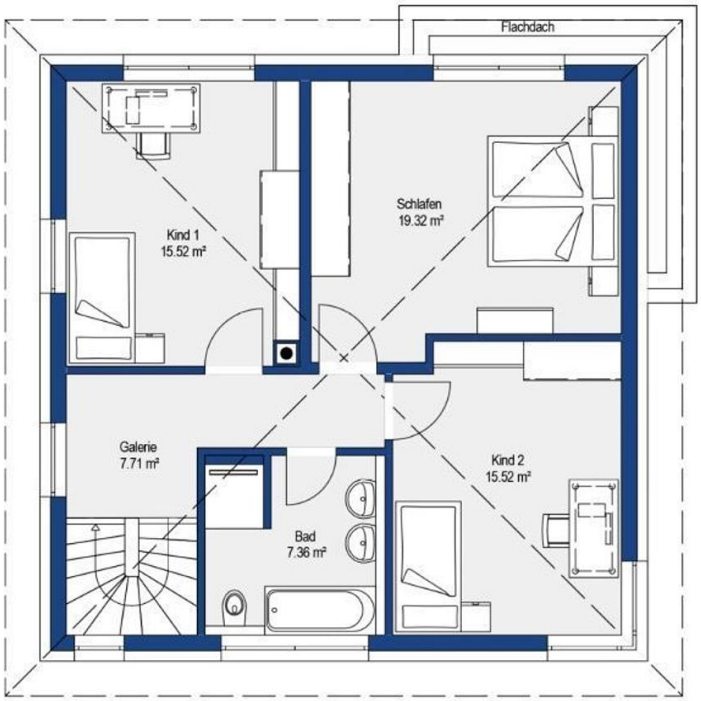

Kind 1
15.45 m²
Kind 2
16.61 m²
Flur
4.03 m²
Schlafen
17.22 m²
Bad
11.48 m²






Keller 1
13.42 m²
Keller 2
23.76 m²
Keller-Flur
11.43 m²
Keller 3
6.96 m²
Heiz- u. Anschluss
17.48 m²


Wohnen/Essen
37.17 m²
Kochen
8.61 m²
Diele
10.08 m²
Arbeiten
10.13 m²
WC
2.33 m²
Abst.
2.11 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

ImmoScout24 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